UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE ARQUITETURA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

VÍTOR ANDRÉ DA SILVEIRA DUARTE

Direito à cidade em ambientes litorâneos vulneráveis: a gestão dos bens públicos lagunares em Osório/RS

Porto Alegre 2026

VÍTOR ANDRÉ DA SILVEIRA DUARTE

Direito à cidade em ambientes litorâneos vulneráveis: a gestão dos bens públicos lagunares em Osório/RS

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, como requisito parcial à obtenção do título de doutor em Planejamento Urbano e Regional. Linha de Pesquisa: Planejamento e Espaço Urbano e Regional.

Orientadora: Prof.ª Dr.ª Heleniza Ávila Campos

Porto Alegre
2026

CIP - Catalogação na Publicação

Duarte, Vítor André da Silveira
Direito à cidade em ambientes litorâneos vulneráveis: a gestão dos bens públicos lagunares em Osório/RS / Vítor André da Silveira Duarte. -- 2026.
349 f.
Orientadora: Heleniza Ávila Campos.

Tese (Doutorado) -- Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Faculdade de Arquitetura, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Porto Alegre, BR-RS, 2026.

1. Estado neoliberal. 2. Condominização. 3. Bens públicos lagunares. 4. Justiça ambiental. 5. Osório/RS. I. Campos, Heleniza Ávila, orient. II. Título.

Elaborada pelo Sistema de Geração Automática de Ficha Catalográfica da UFRGS com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

VÍTOR ANDRÉ DA SILVEIRA DUARTE

Direito à cidade em ambientes litorâneos vulneráveis: a gestão dos bens públicos lagunares em Osório/RS

Tese submetida ao Programa de Pós-Graduação Graduação em Planejamento Urbano e Regional, na Linha de Pesquisa Produção do Espaço, Planejamento e Gestão, da Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, como requisito parcial à obtenção do título de Doutor em Planejamento Urbano e Regional.

Data da defesa: 15 de julho de 2026.

BANCA EXAMINADORA:

_____

Prof.ª Dr.ª Heleniza Ávila Campos
Orientadora (PROPUR/UFRGS)

_____

Prof.ª Dr.ª Luciana Inês Gomes Miron
Examinadora Interna (PROPUR/UFRGS)

_____

Prof.ª Dr.ª Marlise Amália Reinehr Dal Forno
Examinadora Externa (PGDREDES/UFRGS)

_____

Prof. Dr. Carlos Águedo Nagel Paiva
Examinador Externo (FACCAT)

Porto Alegre
2026

Dedico esse trabalho a todos que se empenham em tornar o mundo um lugar melhor e que não deixam calar suas vozes diante de injustiças. E em especial, dedico ao meu avô, que me deixou enquanto eu produzia essa pesquisa, que foi um dos pilares da formação do meu caráter e que me ensinou que não podemos nos curvar diante do sistema, das injustiças, nem abdicar do que temos por direito.
Te amo, vô Cléo!

AGRADECIMENTOS

Agradeço imensamente aos amigos e familiares que contribuíram, cada um a seu modo, com a conclusão desta etapa. Muitos foram os momentos em que foi essencial a compreensão pela ausência, o apoio, a escuta, o carinho e o incentivo constante.

À minha família: Marciana de O. Duarte, Vinícius de O. Duarte e Mayara de O. Duarte, por fazerem parte de todos os meus dias e momentos, pelo amor e carinho, pela amizade, por serem a base da minha vida e por terem tornado esse processo mais leve.

À família expandida: meus pais, Simone da S. Duarte e Rudimar Duarte, e meus irmãos: Raphael, Amanda (que também foi revisora do trabalho) e Eduardo, pelo apoio, pelas conversas desafiadoras, pelos conselhos e sugestões, pelo interesse no trabalho e pela torcida por meu sucesso. À minha avó, Shirley da Silveira; aos meus tios, incentivadores desde sempre e constantemente presentes na minha vida: Fábio da Silveira e Luciana Ferreira; Mauro da Silveira; Cléia Jagmin; ao meu cunhado pela amizade e acolhimento em diversos momentos: Matheus Gomes; aos meus sobrinhos: João Gomes, Ruth Gomes, Giuseppe Gomes, Bruno S. Duarte, Filipe S. Duarte e ao primo Ernesto da Silveira.

Também aos amigos que tornam a vida mais fácil de ser carregada. Não vou citar todos nominalmente pois são muitos e todos são igualmente importantes para mim. Muitos, infelizmente, não estão mais no meu dia-a-dia devido aos afazeres de cada um, mas todos fizeram e fazem parte de quem eu sou. Também aos colegas de lutas na política.

Agradeço também aos colegas de estudo que ajudaram a superar as dificuldades acadêmicas e me fizeram crescer como pesquisador, em especial aqueles com tive maior contato e proximidade, assim, agradeço especialmente à Nicole Almeida, Kauize Valandro, Luci Kühn e Sabrina Marengo, dentre muitos outros.

À minha orientadora, Heleniza Campos, um agradecimento especial por ter me conduzido pelos tortuosos e muitas vezes torturantes caminhos da pesquisa. Aos professores que compõem a banca de avaliação: Carlos Paiva, Marlise Dal Forno e Luciana Miron.

Agradeço ainda às instituições públicas de ensino e às pessoas que tornam possível a existência da educação pública. Aos respondentes do questionário aplicado

nessa pesquisa e ao Comitê de Ética pelas contribuições que qualificaram o trabalho. À UFRGS, local em que trabalho e estudo, e instituição da qual tenho profundo respeito e que me orgulho de pertencer.

A cada pessoa que sabe que é importante pra mim e/ou que foi importante para a conclusão desse trabalho, mas infelizmente tenha ficado fora das citações, saiba que sinto muito e que o esquecimento na menção não significa absolutamente nada em relação à sua contribuição e amizade.

RESUMO

Este trabalho de pesquisa investiga o papel do Estado na mediação de interesses distintos e conflitantes entre diversos atores sociais e a preservação ambiental, em especial sobre os bens públicos lagunares de Osório/RS, município inserido no litoral norte gaúcho. O Litoral Norte gaúcho consolidou-se como polo da construção civil, puxado pelo turismo de segunda residência, tendo Osório absorvido, ainda que tardiamente, mas de forma rápida e intensa, o modelo de condomínios e loteamentos de acesso controlado, apresentando, todavia, uma peculiaridade, que consiste na predileção por parte dos empresários do segmento em instalar esses empreendimentos nas margens das lagoas, privatizando a paisagem e restringindo o acesso coletivo a esses bens públicos. O referencial teórico articula as noções de Estado neoliberal, empresariamento da gestão local, condominização, direito à cidade, sustentabilidade e justiça ambiental. Metodologicamente, adota-se uma triangulação entre análise normativo-institucional (legislações federais, estaduais e municipais, atas de conselhos e licenças ambientais), análise espacial (mapeamento dos empreendimentos) e análise de percepção (questionários aplicados a quatro grupos de atores: agentes estaduais, agentes municipais, pesquisadores e sociedade civil). Os resultados demonstram que há um processo de flexibilização da legislação ambiental em todas as esferas (federal, estadual e municipal), e, no território osoriense, destacam-se as alterações do Plano Diretor, no qual foram identificados um acumulado de 49 dispositivos legais flexibilizados, 29 de proteção socioambiental ou cultura e 13 alterações de caráter meramente simbólico. As atas dos conselhos municipais, por sua vez, revelam um esvaziamento do aspecto político do trabalho dessas arenas, a frágil e insuficiente representatividade social nesses espaços e uma orientação clara ao mercado, especialmente nos Conselhos de Desenvolvimento Econômico e do Plano Diretor. A espacialização dos empreendimentos aponta para a grande quantidade de empreendimentos consolidados e muitos ainda em fase de obras e/ou licenciamento, com preferência absoluta por áreas em margem de lagoas. Destaca-se a Lagoa do Peixoto, uma das lagoas mais pressionadas por esses empreendimentos, local em que os condomínios já ocupam 31% do perímetro, ao passo que o balneário público, único espaço de acesso livre à população em geral, corresponde a apenas 2%. Os questionários aplicados evidenciam o forte contraste de percepção dos atores sociais sobre a cidade e os processos em curso. Conclui-se que o Estado municipal, amparado e condicionado pelo neoliberalismo, atua como facilitador do mercado imobiliário, sendo um parceiro estratégico que oferece solo e recursos ambientais como atrativo para investimentos, flexibiliza normas, precariza a fiscalização e direciona a infraestrutura pública aos condomínios. O resultado é o cerceamento do direito à cidade e à natureza, a acumulação por despossessão dos bens públicos lagunares e a produção de injustiça ambiental e climática. Desta pesquisa extrai-se uma frase-síntese: *"Em Osório, o mercado imobiliário é o planejador urbano terceirizado; o Estado viabiliza a entrega dos ativos ambientais ao uso privativo e elitizado, facilitando a acumulação por despossessão dos bens públicos."*

Palavras-chave: Estado neoliberal. Condominização. Bens públicos lagunares. Justiça ambiental. Osório/RS.

ABSTRACT

This research investigates the role of the State in mediating distinct and conflicting interests between different social actors and environmental preservation, specifically regarding the lagoon-side public goods of Osório/RS, a municipality located on the northern coast of Rio Grande do Sul, Brazil. The northern coast has consolidated itself as a hub for real estate development driven by second-home tourism; Osório absorbed the gated community and controlled-access subdivision model later than its neighbors, but did so rapidly and intensely. However, it presents a peculiarity: real estate developers prioritize installing these projects along lagoon shores, privatizing the landscape and restricting collective access to these public goods. The theoretical framework articulates the notions of the neoliberal State, the entrepreneurial turn in local management, "condominization," the right to the city, sustainability, and environmental justice. Methodologically, a triangulation is adopted between normative-institutional analysis (federal, state, and municipal legislation, council minutes, and environmental licenses), spatial analysis (mapping of projects), and perception analysis (questionnaires applied to four groups of actors: state agents, municipal agents, researchers, and civil society). The results demonstrate a process of flexibilization of environmental legislation across all spheres (federal, state, and municipal). In Osório, changes to the Master Plan stand out, identifying an accumulation of 49 flexibilized legal provisions, 29 regarding socio-environmental or cultural protection, and 13 merely symbolic changes. Council minutes reveal a hollowing out of the political dimension within these arenas, fragile and insufficient social representation, and a clear market orientation, particularly in the Economic Development and Master Plan Councils. Spatial analysis points to a large number of consolidated projects, with many still under construction or licensing, showing an absolute preference for lagoon-side areas. Notably, Peixoto Lagoon is one of the sites most pressured by these developments; gated communities already occupy 31% of its perimeter, while the public lakeside resort (balneário)—the only free access area for the general population—accounts for only 2%. The questionnaires highlight a strong contrast in how social actors perceive the city and its ongoing processes. It is concluded that the municipal State, supported and conditioned by neoliberalism, acts as a facilitator for the real estate market, serving as a strategic partner that offers land and environmental resources as investment attractions, flexibilizes norms, makes oversight precarious, and directs public infrastructure toward gated communities. The result is the curtailment of the right to the city and to nature, the accumulation by dispossession of lagoon-side public goods, and the production of environmental and climate injustice. From this study, a central synthesis is derived: “In Osório, the real estate market is the outsourced urban planner; the State enables the delivery of environmental assets for private and elite use, facilitating the accumulation by dispossession of public goods.”

Keywords: Neoliberal State. Condominization. Lagoon-side public goods. Environmental justice. Osório/RS.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa da capitania do Rio Grande de São Pedro – 1809. 55
Figura 2 - Desmembramentos dos municípios a partir de Santo Antônio da Patrulha. 56
Figura 3 - Nó logístico rodoviário em Osório. 58
Figura 4 - Localização do município de Osório/RS no contexto estadual/nacional. 59
Figura 5 - Ilustração da composição geográfica de Osório e entorno. 60
Figura 6 - Lagoa dos Barros vista pelo Morro da Borússia, com lavouras e torres de energia eólica compondo a paisagem. 61
Figura 7 - Periodização do Litoral Norte do Rio Grande do Sul. 67
Figura 8 - Classificação dos Municípios da Aglomeração Urbana do Litoral Norte. 69
Figura 9 - Classificação dos municípios do COREDE Litoral por perfil. 70
Figura 10 - Biomas do Rio Grande do Sul 71
Figura 11 - Crescimento populacional entre 2010 e 2022 nos municípios do COREDE Litoral e a existência de orla marítima. 74
Figura 12 - Lagoas de Osório 80
Figura 13 - Delimitação espacial da Bacia Hidrográfica do Rio Tramandaí. 82
Figura 14 - Demanda por água na BHRT por tipo de uso. 83
Figura 15 - Classificação dos solos quanto à resistência aos impactos ambientais, RS. 85
Figura 16 - Expansão urbana e alterações no solo do município de Xangri-Lá. 86
Figura 17 - Adensamento do núcleo urbano de Osório. 87
Figura 18 – Adensamento e expansão do Distrito de Atlântida Sul – praia de Osório. 87
Figura 19 - Diagrama das questões-chave da pesquisa. 91
Figura 20 - Esquema-resumo do método empregado na pesquisa. 94
Figura 21 - Traçado da ciclorrota. 117
Figura 22 - Ciclorrota com traçado passando por três novos condomínios (montagem). 118
Figura 23 - Condomínios com decreto de aprovação no período intercensos 2010 e 2022. Imagens de satélite de 2026. 137
Figura 24 - Espacialização dos loteamentos em Osório. 138

Figura 25 - Espacialização dos loteamentos em área de expansão da mancha urbana. 138
Figura 26 - Loteamentos de Acesso Controlado em Osório. 139
Figura 27 - Localização dos condomínios fechados horizontais em Osório. 140
Figura 28 - Condomínios e loteamentos de acesso controlado no Distrito de Atlântida Sul. 141
Figura 29 - Condomínios e loteamentos controlados na região entre lagoas. 142
Figura 30 - Condomínios e loteamentos de acesso controlado na mancha urbana. 143
Figura 31 - Extensão de margens de condomínios fechados e balneário público na Lagoa do Peixoto. 144
Figura 32 - Aspectos mais valorizados pelos grupos entrevistados. 147
Figura 33 - Avaliação sobre benefícios ou prejuízos da existência de empreendimentos fechados em margens de lagoas. 150
Figura 34 - relação entre grupos de atores sociais e conflitos percebidos entre mercado imobiliário e ambientes vulneráveis. 152
Figura 35 - Condicionantes para a conciliação entre expansão urbana e preservação ambiental em Osório. Distribuição das respostas por eixos de análise. 155
Figura 36 - principais motivos para a valorização percebida no entorno das lagoas para o mercado imobiliário. Divisão por grupos de respondentes e categorias de análise. 157
Figura 37 - Você acredita que o governo municipal deve incentivar mais o investimento do mercado imobiliário, aproveitando o potencial econômico que as lagoas oferecem? Respostas separadas por grupos de respondentes. 158
Figura 38 - Percepção de segurança das lagoas de Osório por grupo de agentes sociais. 159
Figura 39 - Avaliação dos atores e instituições de gestão, planejamento, fiscalização e controle nas esferas municipal, estadual e federal. 162
Figura 40 - Modelo analítico da produção do espaço sob o neoliberalismo e suas contra-estratégias socioespaciais. 183
Figura 41 - Elaboração de cenários possíveis para o futuro do território osoriense. 186

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Regionalizações dos municípios litorâneos. 62
Quadro 2 - Grupos conceituais de conceitos-chave da pesquisa e autores relacionados. 92
Quadro 3 - Trabalhos retornados nas buscas sistematizadas nas plataformas Scielo, WoS e Google Scholar. 95
Quadro 4 - Etapas, natureza dos dados e fontes da pesquisa. 97
Quadro 5 - Atividades públicas com participação do autor. 102
Quadro 6 - Grupos, entidades e quantidade de respondentes. 103
Quadro 7 - Síntese das alterações promovidas na Lei 12.651/12. 107
Quadro 8 - Síntese as alterações promovidas na Lei 9.433/1997. 109
Quadro 9 - Síntese as alterações promovidas na Lei 9.519/1992. 110
Quadro 10 - Síntese das alterações da Lei Municipal 3.902/2006. 114
Quadro 11 - Licenças expedidas por tipo e por ano. 134
Quadro 12 - Condomínios e loteamentos de acesso controlado com aprovação e/ou licença de operação. 135
Quadro 13 - Alterações da Lei 12.651/2012. 248
Quadro 14 - Alterações da Lei 9.433/1997. 250
Quadro 15 - Alterações da Lei 9.519/1992 - Código Florestal do Rio Grande do Sul. 251
Quadro 16 - Alterações da Lei Municipal 3.902/2006. 254

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Ranking comparativo entre os municípios polo do Litoral Norte RS. Indicadores selecionados. 63
Tabela 2 - Evolução e participação populacional dos Conselhos Regionais de Desenvolvimento. 64
Tabela 3 - Crescimento populacional nos municípios do Conselho Regional de Desenvolvimento - Litoral nos períodos intercensos. 66
Tabela 4 - Participação setorial no PIB nos municípios de Base Rural - média 2019-2021. 72
Tabela 5 - Participação setorial no PIB nos municípios de Base Turística - média 2019-2021. 72
Tabela 6 - Evolução populacional dos municípios do COREDE Litoral e extensão da orla marítima. 74
Tabela 7 - Uso dos domicílios nos municípios do Litoral Norte. 76
Tabela 8 – Empregos na construção civil, emprego total geral e participação da construção civil no total dos empregos, ano base 2024 – municípios selecionados e COREDE Litoral. 78
Tabela 9 – Principal legislação analisada.....98
Tabela 10 - Avaliação do grau de preocupação de atores e instituições em relação à preservação ambiental. 161

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ACIO. Associação Comercial, Industrial e de Serviços de Osório
ACX. Associação dos Condomínios Horizontais de Xangri-Lá
APA. Área de Proteção Ambiental
APP. Área de Preservação Permanente
AULINORTE. Aglomeração Urbana do Litoral Norte
BHRT. Bacia Hidrográfica do Rio Tramandaí
CAAE. Certificado de Apresentação para Apreciação Ética
CAGED. Cadastro Geral de Empregados e Desempregados
CF. Constituição Federal
CGDE. Conselho Municipal Gestor de Desenvolvimento Econômico
CMPDO. Conselho Municipal do Plano Diretor de Osório
CNMP. Conselho Nacional do Ministério Público
CNRH. Conselho Nacional de Recursos Hídricos
COMUDE. Conselho Municipal de Desenvolvimento
CONDEMA. Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente
CONSEMA. Conselho Estadual do Meio Ambiente
COREDE. Conselho Regional de Desenvolvimento
CREA. Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
CRECI. Conselho Regional de Corretores de Imóveis
EIA. Estudo de Impacto Ambiental
EMATER. Associação de Assistência Técnica e Extensão Rural
FACCAT. Faculdades Integradas de Taquara
FACOS. Faculdade Cenecista de Osório
FEE. Fundação de Economia e Estatística do Rio Grande do Sul
FEPAM. Fundação Estadual de Proteção Ambiental
IBAMA. Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis
IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INCRA. Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
IPTU. Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
ISSQN. Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza
LAC. Licença Ambiental por Compromisso
LAI. Lei de Acesso à Informação

LI. Licença de Instalação

LNRS. Litoral Norte do Rio Grande do Sul

LO. Licença de Operação

LP. Licença Prévia

MP. Medida Provisória

OAB. Ordem dos Advogados do Brasil

OT. Órgão Técnico

PATRAM. Pelotão Ambiental da Brigada Militar

PDO. Plano Diretor de Osório

PIB. Produto Interno Bruto

PNRH. Política Nacional de Recursos Hídricos

PROPUR. Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional

PSDB. Partido da Social Democracia Brasileira

QL. Quociente Locacional

RAIS. Relação Anual de Informações Sociais

RIMA. Relatório de Impacto Ambiental

SEBRAE. Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas

SEMA. Secretaria do Meio Ambiente e Infraestrutura

SEPLAG. Secretaria de Planejamento, Governança e Gestão

SGNRH. Sistema de Gerenciamento Nacional de Recursos Hídricos

SIDRA. Sistema IBGE de Recuperação Automática

STF. Supremo Tribunal Federal

TC. Tribunal de Contas

TCLE. Termo de Consentimento Livre e Esclarecido

UCS. Universidade de Caxias do Sul

UERGS. Universidade Estadual do Rio Grande do Sul

UFRGS. Universidade Federal do Rio Grande do Sul

UFSM. Universidade Federal de Santa Maria

ZUE-N. Zona de Urbanização Específica para Núcleos Isolados

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO 1

1.1 MOTIVAÇÕES PARA A PESQUISA 1

1.2 CONTEXTUALIZAÇÃO: DINÂMICAS REGIONAIS E LOCAIS 2

1.3 PROBLEMA DE PESQUISA: O PAPEL DO ESTADO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO 3

1.4 QUESTÃO DE PESQUISA 5

1.5 OBJETIVOS DA PESQUISA 6

1.6 DELIMITAÇÃO E ESTRATÉGIA DE INVESTIGAÇÃO 6

1.7 ESTRUTURA DA TESE 7

2 DO ESTADO NEOLIBERAL À APROPRIAÇÃO SOCIAL DA NATUREZA: APORTES TEÓRICOS 9

2.1 O ESTADO 10

2.1.1 O Estado neoliberal 12

2.2 EMPRESARIAMENTO DO ESTADO (DA GESTÃO LOCAL) 16

2.2.1 Marketing Urbano 20

2.3 CONDOMINIZAÇÃO: CONTAINERES E PAISAGENS BANAIS 24

2.4 O DIREITO À CIDADE 31

2.4.1 O direito aos bens públicos (lagunares) 36

2.5 APROPRIAÇÃO SOCIAL DA NATUREZA 38

2.6 JUSTIÇA AMBIENTAL 43

2.7 SUSTENTABILIDADE 48

2.8 DA VINCULAÇÃO DA TEORIA COM O CAMPO EMPÍRICO 52

3 LITORAL NORTE: FORMAÇÃO E DINÂMICA SOCIOESPACIAL 55

3.1 RECONFIGURAÇÃO TERRITORIAL E HIERARQUIA URBANA 61

3.2 DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS E A DUALIDADE REGIONAL 63

3.3 A INSERÇÃO DE OSÓRIO NA DINÂMICA IMOBILIÁRIA REGIONAL 77

3.3.1 O palco do conflito local: o complexo lagunar e a vulnerabilidade 79

3.3.2 A Produção do Espaço e a Permissividade Legal.....86

4 MÉTODO DE PESQUISA 90

4.2 PESQUISA BIBLIOGRÁFICA E DOCUMENTAL.....98

4.2.1 Legislação 98

4.2.2 Licenças Ambientais 99

4.2.3 Atas dos Conselhos Municipais.....100

4.3 OBSERVAÇÃO PARTICIPANTE E NÃO PARTICIPANTE.....102

4.4 QUESTIONÁRIOS.....102

5 ANÁLISE DOS DADOS EMPÍRICOS.....106

5.1 ANÁLISE TEMPORAL DAS MUDANÇAS NORMATIVAS.....106

5.1.1 Lei nº 12.651/2012 – Novo Código Florestal (Federal).....106

5.1.2 Lei 9.433/1997 – Política Nacional dos Recursos Hídricos (Federal).....108

5.1.3 Lei 9.519/1992 – Código Florestal do Rio Grande do Sul (Estadual).....110

5.1.4 Lei 15.434/2020 – Novo Código Ambiental do Rio Grande do Sul.....111

5.1.5 Plano Diretor do Município de Osório.....114

5.5.6 A segurança jurídica da flexibilização 120

5.2 ANÁLISE INSTITUCIONAL 120

5.2.1 Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - CONDEMA.....123

5.2.2 Conselho Gestor de Desenvolvimento Econômico - CGDE.....126

5.2.3 Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - CMPDO 128

5.2.4 Síntese institucional: captura, orientação e flexibilização.....132

5.3 ESPACIALIZAÇÃO E ANÁLISE LOCAL.....133

5.4 ANÁLISE DE PERCEPÇÃO 145

5.4.1 Aspectos mais importantes no entorno das lagoas.....146

5.4.2 Impactos e contradições dos condomínios e loteamentos de acesso controlado em margens de lagoas.....149

5.4.3 Conflitos socioambientais e riscos da expansão urbana.....152

5.4.4 Valorização imobiliária, incentivo estatal e percepção de risco.....156

5.4.5 Governança e compromisso institucional.....160

5.4.6 Síntese do capítulo: convergências e contrastes nas percepções dos atores sociais. 163

6 DO PROBLEMA AO CAMINHO: SÍNTESE DA TRAJETÓRIA DA PESQUISA .167

6.1 TRIANGULAÇÃO DIALÉTICA: NORMA, ESPAÇO E SOCIEDADE.....170

6.1.1 Da Flexibilização Normativa à Produção do Espaço: O Estado como Garantidor do Mercado 170

6.1.2 A condominização como estratégia e seus efeitos: segregação, injustiça ambiental e privatização dos bens públicos 177

6.1.3 A Percepção dos Atores e a (Des)politização do Conflito: Entre a Burocracia e a Naturalização do Privilégio 180

6.2 CENÁRIOS POSSÍVEIS PARA GESTÃO PÚBLICA 185

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS 191

7.1 RESPOSTAS ÀS QUESTÕES DE PESQUISA 191

7.1.1 Resgatando as questões secundárias 193

7.1.3 Contribuições, Limitações e Agenda de Pesquisas Futuras 196

REFERÊNCIAS.....200

APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO GRUPO 1 (AGENTES DE ESTADO EM NÍVEL ESTADUAL/REGIONAL).....231

APÊNDICE B – QUESTIONÁRIO GRUPO 2 (AGENTES DE ESTADO EM NÍVEL MUNICIPAL) 236

APÊNDICE C – QUESTIONÁRIO GRUPO 3 (PESQUISADORES UFRGS E UERGS) 240

APÊNDICE D – QUESTIONÁRIO GRUPO 4 (AGENTES DA SOCIEDADE CIVIL) 244

APÊNDICE E – ALTERAÇÕES DA LEI 12.651/2012 248

APÊNDICE F - ALTERAÇÕES DA LEI 9.433/1997 250

APÊNDICE G - ALTERAÇÕES DA LEI 9.519/1992 - CÓDIGO FLORESTAL DO RIO GRANDE DO SUL. 251

APÊNDICE H - ALTERAÇÕES DA LEI MUNICIPAL 3.902/2006 254

APÊNDICE I – CADERNOS DE CAMPO (SÍNTESE).....268

APÊNDICE J – RESPOSTAS DOS QUESTIONÁRIOS 294

1 INTRODUÇÃO

1.1 MOTIVAÇÕES PARA A PESQUISA

Nasci em Porto Alegre, mas construí minha vida em Osório, município distante apenas cem quilômetros de minha terra natal. Cheguei em Osório a tempo de comemorar meu aniversário de 6 anos, lá em 1990. Desde então, todos os parabéns foram cantados nesta cidade onde cresci, estudei, trabalhei, brinquei, pesquei, passeei, conheci lugares e pessoas, casei e tive meus filhos. Neste lugar constituí minha vida, junto com minha família.

Minhas raízes foram transplantadas para Osório, e foi ali que elas se desenvolveram e se amalgamaram com o espaço. Passados 35 anos, conheço bem a cidade e a região, como qualquer morador poderia conhecer, mas talvez conheça alguns aspectos que nem sempre são óbvios – ou não são óbvios a todos – e podem ainda não ter sido percebidos. Ao curioso cabe fazer a pergunta primeiro, ou de novo.

Em 2010 concluí o bacharelado em Administração, na Faculdade Cenecista de Osório (FACOS) e meu trabalho de conclusão teve como tema a vocação econômica do município de Osório. Afinal, Osório era um município turístico ou tinha alguma vocação não desenvolvida para outras áreas, como a indústria, por exemplo? A pesquisa me trouxe ainda mais dúvidas, mas mostrou que havia muito mais a entender sobre essa região do que a pretensa definição de uma única ou mais importante vocação econômica.

Após quatro anos iniciei o mestrado em Desenvolvimento Regional nas Faculdades Integradas de Taquara (FACCAT). Nesse curso pude aprofundar um pouco mais a pesquisa sobre as vocações de Osório e compreendi mais a fundo as dinâmicas sociais e econômicas que conformam esse lugar, quando percebi que ainda faltavam muitas respostas. E, ao pensar sobre as respostas, percebi que também teria que encontrar outras perguntas. Após a conclusão do mestrado, continuei participando de grupos de pesquisa que discutem questões de Osório e do Litoral Norte, mantendo a curiosidade e buscando compreender os fenômenos sociais observados nas cidades litorâneas, especialmente em Osório.

Eu já havia descoberto alguns porquês e alguns quando, faltava saber os como e os quem, além, é claro, de novos porquês. Minha curiosidade partiu da constituição histórica do espaço, os mecanismos que o formaram e os que (ainda) operam no território, das dinâmicas socioeconômicas e das relações de uso entre sociedade e

natureza. Isso levou a perceber a ação de outros agentes no espaço, como o Estado e o mercado locais, e levantar uma questão: como o Estado está regulando o conflito entre a expansão urbana e as fragilidades ambientais em Osório?

É a partir de todos esses fatores que se constrói essa pesquisa, que nasce como curiosidade pessoal e torna-se, pelo método, investigação científica. Espero que esta pesquisa seja útil na compreensão desse espaço tão rico de natureza e complexidade, que possa satisfazer a curiosidade de alguns e aguçar a curiosidade de outros, e que, principalmente, qualifique o debate sobre o futuro deste espaço.

1.2 CONTEXTUALIZAÇÃO: DINÂMICAS REGIONAIS E LOCAIS

No Litoral Norte gaúcho, a produção do espaço urbano recente tem sido marcada pela hegemonia da "condominização". Sucedendo o modelo de loteamentos abertos para segunda residência (Strohaecker, 2006), a disseminação dos condomínios horizontais fechados tornou-se a forma predominante de ocupação (Lopes; Ruiz; Anjos, 2018). Tendo como epicentros os municípios de Capão da Canoa e Xangri-Lá, esse modelo impulsiona uma cadeia produtiva da construção civil que, por sua representatividade na geração de emprego e renda, acaba sendo replicada pelos municípios vizinhos como estratégia de desenvolvimento econômico.

É nesse cenário de pressão imobiliária regional que se insere o município de Osório. Historicamente consolidado como polo regional, o município observou, nas últimas duas décadas, uma redução de sua participação relativa no PIB regional (IBGE, 2024), enquanto a dinâmica costeira de veraneio ganhava força. Buscando recuperar protagonismo e atrair investimentos, Osório passa a internalizar a lógica da "condominização", importando o modelo de expansão urbana de seus vizinhos litorâneos.

Contudo, a inserção de Osório nessa dinâmica apresenta uma singularidade geográfica crítica. Diferente da urbanização linear ao longo da orla marítima, típica de Capão da Canoa e Xangri-Lá, a expansão em Osório avança sobre um complexo sistema lagunar. O município, situado entre a Serra Geral e o mar, possui cerca de 40% de sua planície coberta por lagoas. É justamente nas margens desses corpos hídricos — e não na orla marítima distante do centro — que se concentra a maior incidência dos novos empreendimentos imobiliários, ainda que as praias osorienses comecem a experimentar o processo de condominização.

Essa reconfiguração espacial acarreta conflitos socioambientais específicos. A metade dos decretos de aprovação para condomínios fechados em Osório ocorreu apenas nos últimos seis anos, pressionando áreas de alta vulnerabilidade ambiental. O solo local, classificado como de "Muito Baixa Resistência" a impactos (FEPAM, 2001), e a natureza pública das águas lagunares impõem limites físicos e legais que colidem com a lógica de privatização e aterramento trazida pelo mercado imobiliário.

Dessa forma, a tensão entre a necessidade de crescimento econômico e a necessidade de maior proteção de um ecossistema vulnerável constituem o ponto central do problema local.

1.3 PROBLEMA DE PESQUISA: O PAPEL DO ESTADO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO

O tema desta tese de doutorado é o papel do poder público (Estado) na mediação dos conflitos de interesses relativos ao acesso e uso dos bens públicos naturais lagunares, à vulnerabilidade ambiental e ao crescimento econômico locais, enquanto partes indissociáveis na organização espacial do município de Osório.

Essa proposta de investigação se insere no que Davies (2014) considera um desafio-chave para os estudos urbanos críticos: desenvolver compreensões histórica e empiricamente fundamentadas de como o Estado local serve, ou falha em servir, aos fins da hegemonia neoliberal na produção das cidades. O Estado é tomado, nessa perspectiva, por sua acepção clássica moderna, como detentor do poder legítimo para regular a sociedade e garantir a ordem pública, sendo um mediador entre interesses particulares, coletivos e o bem comum (Bobbio, 2017).

Parte-se do reconhecimento de que o aumento dos empreendimentos em áreas ambientalmente vulneráveis, descrito na seção anterior, tem ocorrido com o suporte político e legal do poder público. Embora fosse esperado, sob uma perspectiva mais progressista sobre as funções do Estado, que este atuasse na regulação dos interesses econômicos e atendimento às necessidades sociais e ambientais como prioridades, verifica-se, na realidade, o favorecimento dos interesses da construção civil e do circuito de agentes que integram o capital imobiliário, sob a justificativa de crescimento econômico e pretenso desenvolvimento local.

O Mercado, por sua natureza, objetiva o aumento de sua rentabilidade. Conforme Kotler e Keller (2012), o valor é a somatória do que é tangível (o imóvel em

si) e do que é intangível, categoria que envolve a localização, status, segurança e paisagem, como demonstra o depoimento de uma moradora de condomínio em matéria do jornal Zero Hora “– Aqui é outra vibe. Inspira mais lazer, uma experiência de vida mais saudável. Na praia, é descanso. Em Porto Alegre, é rotina - entende Solange” (Gonçalves, 2026).

Onde está o maior valor atribuído pelos clientes, ali deverão ser ofertados os empreendimentos e as conveniências. Uma vez que o mercado imobiliário tem no espaço local a concentração de seus custos e lucros, é nele que se vão buscar as vantagens competitivas.

Nessa busca pelo melhor negócio com o menor custo, a escolha do local da construção é fundamental. Como o setor opera extraindo o máximo possível do que o local pode oferecer, é necessário que haja um sistema adequado de contrapesos para que esse uso e proveito sejam regulados e controlados. Segundo a teoria econômica clássica, o mercado tende à autorregulação. Entretanto, o mercado capitalista possui imperfeições e contradições fundamentais.

O uso indiscriminado de recursos naturais e a degradação ambiental, com suas inevitáveis consequências, são tratados como uma externalidade ao sistema de produção econômica, que ignora seu custo nas economias nacionais. As métricas de sucesso econômico, amparadas geralmente no PIB, não contabilizam a perda de capital ambiental (Furtado, 2024). Essa externalidade é um custo não incorporado também na contabilidade das empresas, tornando-se um passivo com o qual toda a sociedade deve arcar, conforme Harris e Roach (2022) e Harvey (2016).

Não se pode esperar, entretanto, que o próprio Mercado resolva essa e outras de suas imperfeições espontaneamente. Bresser-Pereira (1997; 2023) defende um papel prioritariamente regulador do Estado sobre o Mercado, utilizando deste o que há de positivo enquanto corrige suas distorções. Contudo, o Estado neoliberal, fragilizado pelo esvaziamento e pela desregulamentação dos mercados ocorridos a partir dos anos 90 no Brasil, passou a operar segundo a própria lógica estabelecida pelo Mercado, abandonado ou modificando, ao menos em parte, seu próprio papel regulador. No campo da produção do espaço, essa desregulamentação se manifesta pelo “urbanismo de exceção”, direcionado pela flexibilização da legislação urbana (Soares, 2020, p. 40).

A transformação do espaço sob o capitalismo contemporâneo se dá, a partir desse giro das funções do Estado no neoliberalismo, sob a racionalidade do mercado imobiliário e se torna estratégica para os governos locais. Esse “Estado empresarial”, ao adotar uma administração pública gerencial voltada à competitividade, muitas vezes internaliza a lógica de mercado em detrimento de sua função social.

Assim, a construção civil torna-se um objeto de desejo estratégico para os governos locais. Isso ocorre por meio da 'financeirização' aliada ao processo de empresariamento dos governos municipais descrito por Harvey (1996), conforme será discutido no segundo capítulo. Diferentemente da produção industrial, a construção civil constitui-se localmente e é intensiva em mão de obra, permitindo a realização de valor tanto no espaço urbano quanto no mercado financeiro. Torna-se, assim, duplamente estratégica: útil para o investidor e vital para governos que buscam enfrentar desafios de arrecadação (Kalinoski; Procopiuck, 2022).

Nesse contexto, Acselrad (2008) afirma que o Estado atua frequentemente de forma desigual para a aplicação das leis ambientais e levanta a questão da justiça ambiental, como consequência e agravante da crise ambiental. Leff (2017), por sua vez, confronta diretamente o paradigma neoliberal da racionalidade do Mercado frente ao desafio do desenvolvimento sustentável, condicionando-o a uma desconstrução jurídica, econômica e científica, enquanto dispositivos de poder em suas hegemonias racionais. Essas questões põem em perspectiva a forma como o Estado atua diante de interesses muitas vezes antagônicos ou que não podem se concretizar mutuamente.

1.4 QUESTÃO DE PESQUISA

A partir do contexto e da discussão brevemente expostos até aqui, questiona-se: **qual é o papel do Estado na mediação de interesses distintos dos atores atuantes nas dinâmicas socioeconômicas de Osório em relação ao acesso aos bens públicos lagunares?**

A partir desta questão central, outras quatro emergem:

1. Quais os efeitos socioambientais da expansão urbana no entorno das lagoas do município de Osório?

2. Como os atores econômicos (construtoras, empreiteiras, incorporadoras, mercado imobiliário, entre outros) influenciam no fluxo da produção da urbanização no entorno das lagoas?
3. Como a gestão pública municipal atua e como poderia ou deveria atuar diante da pressão imobiliária existente no município de Osório?
4. Quais seriam as possibilidades para a gestão municipal enfrentar as pressões do mercado e dos atores regionais, mantendo equilíbrio entre o bem-estar social e a preservação do meio ambiente?

1.5 OBJETIVOS DA PESQUISA

O **objetivo geral** da pesquisa consiste em compreender as ações do poder público (Estado) em relação à expansão da urbanização e privatização de acesso a bens públicos, especialmente os municipais e lagunares. Visando alcançar este objetivo, delineiam-se os **objetivos específicos**:

- Analisar os efeitos socioambientais envolvidos na expansão urbana do município de Osório em direção às áreas de maior proximidade com os ambientes lagunares;
- Compreender a ação dos atores econômicos vinculados ao capital imobiliário, principalmente produtos de condomínios fechados, na expansão urbana no município de Osório nas áreas de entorno das lagoas;
- Compreender e discutir a gestão pública local, quais seus mecanismos de atuação e quais seus papéis em relação à pressão imobiliária nos ambientes lagunares;
- Discutir cenários possíveis para a gestão pública moderna;

1.6 DELIMITAÇÃO E ESTRATÉGIA DE INVESTIGAÇÃO

O recorte espacial deste estudo define-se no município de Osório, com ênfase nas áreas de lagoas que sofrem pressão do processo de condominização. A investigação adota uma abordagem mista (quali-quantitativa), estruturada para apreender tanto a materialidade das transformações espaciais quanto os processos políticos e sociais subjacentes.

Para operacionalizar a análise, cujos procedimentos detalhados e ferramentas serão apresentados no capítulo referente à metodologia (Capítulo 4), a pesquisa organiza-se em três eixos estruturantes de coleta e tratamento de dados:

i) **Investigação Teórica e Histórica:** Etapa fundante, consistindo na revisão crítica da literatura para a construção das categorias de análise (Estado, Mercado e Natureza), e no levantamento de dados secundários para a reconstrução da trajetória socioespacial de Osório;

ii) **Investigação Documental e Espacial:** Levantamento de dados primários e secundários, envolvendo a análise das alterações na legislação urbanística (Plano Diretor), análise das atas dos Conselhos de Meio Ambiente, de Desenvolvimento Econômico e do Plano Diretor, a sistematização das licenças ambientais para condomínios, além da espacialização desses empreendimentos através de cartografia temática, permitindo visualizar a mancha de expansão urbana sobre as áreas de lagoas;

iii) **Investigação Social e de Campo:** Captura da percepção dos atores e da realidade material, realizada através da aplicação de questionários a quatro grupos estratégicos (agentes vinculados a estruturas de Estado em nível estadual/regional, agentes vinculados a estruturas de Estado em nível municipal, pesquisadores vinculados ao município de Osório e/ou região do Litoral Norte, e agentes vinculados ao Mercado e moradores de condomínios), análise de atas dos conselhos municipais e observação direta *in loco* pelo experiência do autor como morador e “usuário” da cidade, bem como visitas específicas aos empreendimentos (diário de campo).

A análise final dos dados dar-se-á pela triangulação dessas fontes, cruzando as normativas legais, a realidade espacial e os discursos sociais para responder às questões de pesquisa.

1.7 ESTRUTURA DA TESE

Além desta introdução, a tese está estruturada em seis capítulos subsequentes, organizados para fornecer progressivamente o contexto, a teoria, o método e a análise:

- O **segundo capítulo** apresenta a discussão teórica sobre a produção do espaço, o papel do Estado e a justiça ambiental, fornecendo as "lentes" conceituais necessárias para a leitura do objeto;

- O **terceiro capítulo** dedica-se à recuperação histórica da formação regional e à caracterização socioambiental do Litoral Norte e de Osório, situando geograficamente e temporalmente a gênese dos conflitos atuais;
- O **quarto capítulo** detalha o percurso metodológico, descrevendo os instrumentos de coleta, os critérios de seleção dos grupos sociais, as técnicas de geoprocessamento e os procedimentos de análise documental;
- O **quinto capítulo** trabalha com a exposição e análise dos dados empíricos coletados a partir das legislações selecionadas, documentos institucionais, neste caso, as atas dos seguintes conselhos municipais: Conselho Municipal Gestor de Desenvolvimento Econômico - CGDE, Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - CONDEMA e Conselho Municipal do Plano Diretor de Osório – CMPDO. Também se realizou a análise das Licenças Ambientais expedidas e decretos de aprovação dos empreendimentos do tipo condomínio, loteamento e loteamento de acesso controlado, e, por fim, análise dos questionários aplicados a atores sociais selecionados;
- O **sexto capítulo** faz o fechamento da pesquisa, promovendo a síntese da discussão, efetuando a triangulação dos dados levantados (documentais, espaciais e sociais) para analisar a atuação do Estado e as dinâmicas de transformação do espaço lagunar. Nele são ainda retomados os objetivos propostos e as conclusões alcançadas;
- O **sétimo capítulo** traz as considerações finais, recuperando as questões e os objetivos da pesquisa e os resultados obtidos, apontando perspectivas futuras para a sociedade e sua relação com o desenvolvimento e a natureza;

2 DO ESTADO NEOLIBERAL À APROPRIAÇÃO SOCIAL DA NATUREZA: APORTES TEÓRICOS

A fundamentação teórica dessa pesquisa apoia-se nas noções de Estado, Natureza e Mercado, na forma como esses elementos basilares da sociedade interagem entre si e nas relações entre os atores que os constituem e utilizam.

A impregnação do neoliberalismo na conduta do Estado após o período keynesiano, por meio de estratégias como o empresariamento da gestão municipal e a competição entre cidades, alavancados e estruturados no marketing de cidades (*city marketing*), desfecha na adoção de artificialidades urbanas.

Os condomínios, no contexto moderno, manifestam-se como um fenômeno cultural e econômico do neoliberalismo. Cultural, por representarem a diferenciação social e o status baseados no poder aquisitivo. Econômico, pois servem à especulação imobiliária, à financeirização da economia e à materialização do capital.

O processo de condominização, promovido pela competição intermunicipal, amplifica a reprodução de modelos bem sucedidos nacional e internacionalmente, tanto em termos gerais de modelagem de negócio, de fragmentação da malha urbana, glamourização do viver e da apropriação e domesticação da natureza, quanto em especificidades como a arquitetura interna e paisagismo, pasteurizando o ambiente e a paisagem.

É essa padronização do espaço e das paisagens que Muñoz (2004) chama de *urbanalização* e o que Braga (2013) define por *containerização* em relação à fragmentação do espaço e do descolamento desses empreendimentos com a realidade local.

Na esteira dessa reconfiguração das funções do Estado, consolida-se a prevalência do mercado sobre os interesses gerais da população, com acometimento dos ambientes naturais sem o devido cuidado e limites necessários para a manutenção do equilíbrio entre economia, sociedade e natureza, comprometendo a sustentabilidade das cidades.

A análise crítica é conduzida atravessando três eixos principais, sendo eles: o **Estado**, enquanto arena de disputa e construção, aparelhado pelo neoliberalismo e operando sob a lógica da competição empresarial; o **Mercado imobiliário**, principal conformador dos espaços urbano e rural, que converte a cidade em produto financeiro, fragmentando-a espacial e socialmente; e na **Natureza**, onde se

materializa a atuação do Mercado e onde se evidencia a atuação estatal de flexibilização legal, tornando bens públicos em matéria-prima para o interesse do capital privado.

Para compreender a fundo esses conceitos e seus desdobramentos, traçar paralelos teóricos e empíricos e validar a tese adotada, apresenta-se neste capítulo a revisão teórica desenvolvida a partir dos conceitos-chave da pesquisa, partindo do sentido mais amplo do conceito de Estado, passando pelas implicações nas cidades da virada neoliberal e ancorando a discussão na produção do espaço pelos condomínios fechados, a apropriação social da natureza e o processo de ameaça à sustentabilidade.

2.1 O ESTADO

Parte-se do princípio de que o conceito de Estado não é algo dado, mas construído e modificado historicamente. Se o conceito geral de Estado muda, mudam também suas atribuições e seu papel esperado em cada momento histórico, cultural e espacial.

O Estado é polissêmico, uma construção conflituosa atravessada por interesses, poder, acúmulo, materialidade e territorialidade. Não se pode compreendê-lo sem o uso de distintas lentes que permitam uma divisão por objetivos costurados em uma única malha (Nóbrega, 2018).

Tal qual definido por Bobbio (1987; 2017), não existe uma definição de Estado pronta e totalmente aceita. Maluf (2018, p. 31) complementa essa ideia ao afirmar que as definições de Estado “são pontos de vista de cada doutrina, de cada autor. Em cada definição se espelha uma doutrina”.

Essa polissemia, entretanto, está sempre tensionada por distintos atores sociais e econômicos e, atualmente, também pela necessária atenção ao meio ambiente, que atua como uma nova força de tensão. O que é o Estado, ou como ele atua (ou deveria atuar), depende de quais forças prevalecem sobre sua constituição. Dardot e Laval (2016) apontam que o Estado é um reflexo da sociedade e apenas molda o que já existe, enquanto Rousseau (1996) entende o Estado como a soma das forças individuais atuando pelo ganho comum, mas que promove a alienação individual total, carecendo de apoio estrutural na sociedade.

Bourdieu (2014) aponta sua crítica ao papel de coerção do Estado, que trabalha em defesa dos interesses das classes dominantes. Dessa forma, mesmo as ações que promovem bem-estar social são, na verdade, formas de promover o mínimo para que a base da população possa aceitar as condições materiais de vida sem que se tornem obstáculos aos interesses das classes econômicas mais altas e influentes.

Essas compreensões demonstram uma suposta fragilidade da apropriação do Estado, do distanciamento das classes inferiores sobre a gestão pública, com processos democráticos meramente simbólicos. De fato, o Estado como forma material em termos de efeitos práticos, como metáfora e ideologia, é um campo em tensionamento constante.

A crítica ao Estado moderno não é uma marca exclusiva da perspectiva marxista, e está presente até mesmo na ideologia liberal, desde sua essência, ainda que por razões fundamentalmente distintas dos marxistas (Bobbio, 1987). Autores como Mill ([1850] 2011), Bastiat ([1850] 2022) e Smith ([1776] 2013) apontavam problemas com as diretrizes de atuação do Estado no período pré-capitalista, produzindo uma crítica liberal.

A crítica progressista, por sua vez, tende a compreender o Estado moderno como uma instituição que deve intermediar os interesses e necessidades sociais e as desigualdades características da acumulação capitalista.

Apesar de o liberalismo sustentar no discurso uma posição predominantemente neutra do Estado sobre as individualidades, com mínima interferência em assuntos como a fé, livre iniciativa e a igualdade entre as pessoas, falhava ao não manter conexão com a realidade.

Com a Revolução Industrial e subsequente Revolução Francesa, o liberalismo, “que se apresentara perfeito na teoria bem cedo se revelou irrealizável por inadequado à solução dos problemas reais da sociedade. Converteu-se no reino da ficção, com cidadãos teoricamente livres e materialmente escravizados” (Maluf, 2018, p. 138).

O ideário liberal prevaleceu como norteador da ação do Estado, embora em termos práticos e materiais o Estado não se comportasse com neutralidade, mas protegendo os interesses das classes dominantes. Seu aparato ideológico, revisitado no neoliberalismo, tem conduzido as políticas públicas desde os anos 1970 e 80, sobretudo nas principais economias do mundo, ainda que revisitados e reconstituídos para se adequarem a um momento da sociedade.

A análise da origem do Estado, tanto em aspectos de ideário quanto de materialidade se faz necessária para esse estudo, na medida em que se pretende compreender a atuação do Estado (poder público institucional) em relação aos interesses distintos e frequentemente conflituosos na gestão da coisa pública.

Entender o Estado, sua implicação na sociedade e suas tensões internas auxilia na compreensão do cenário atual e da captura do Estado por agentes de mercado e, no caso dessa pesquisa, permite a identificação de padrões estruturais que transbordam a localidade, apesar de se materializarem nela.

No próximo tópico será discutido como a estrutura burocrática do Estado foi convertida em uma nova racionalidade econômica, menos reguladora e mais agenciadora.

2.1.1 O Estado neoliberal

A teoria econômica neoclássica aponta para o "ótimo econômico" obtido pela autorregulação do mercado através da liberdade dos agentes pela racionalidade do *homo economicus*. Essa foi a teoria que amparou o pensamento de Hayek, o maior expoente do neoliberalismo. Esse argumento, entretanto, dava margem para que seus críticos contrapusessem que, se havia um ótimo alcançável, a economia poderia ser planificada, permitindo assim que o Estado definisse o ótimo pela racionalidade previsível.

Hayek deslocou esse argumento para uma defesa de que o Mercado seria o único agente com capacidade de aglutinar o conhecimento espalhado no espaço. Essa posição também defendia que algum nível de desemprego e de desigualdade seria necessário e fundamental para o funcionamento desse sistema.

É a fragilidade da teoria defendida por Hayek – evidenciada pelas críticas de Lange e Keynes – que leva Paulani (2006) a caracterizar essa recriação do liberalismo como doutrina e não como ciência, visto que a crença na capacidade inigualável do mercado deixa de ser sustentada por uma base teórica consistente e se desloca para uma argumentação predominantemente normativa. Nesse sentido, Dean (2014) afirma que o neoliberalismo foi, e talvez ainda seja, o coletivo de pensamento político mais organizado e militante do pós-Segunda Guerra.

Após um período de forte atuação do Estado nas economias mais ricas, amparadas na teoria keynesiana – que propunha o Estado como fio indutor da

economia em tempos recessão –, percebeu-se substancial crescimento econômico, porém uma nova crise financeira abalou a confiança nesse modelo de desenvolvimento. Isso levou países como a Inglaterra e os Estados Unidos, em um período de contraposição ao socialismo soviético, a reposicionar a atuação do Estado, com adaptações em relação às premissas liberais e neoliberais, visto que a participação do Estado não poderia ser completamente esvaziada. Daí surge uma espécie de releitura do neoliberalismo, chamada de social-liberalismo, que pretendia promover um estado de bem-estar social atrelado à máxima autonomia possível para o mercado (Maluf, 2018). Dardot e Laval (2016) reforçam que esse movimento era apenas uma tentativa de salvar o sistema capitalista do liberalismo econômico.

Dessa virada surgem mecanismos de controle econômico que são impostos pelo Norte Global aos países em desenvolvimento como fundamentos para estes alcancem o patamar de desenvolvimento experimentado pelas nações hegemônicas. Assim, a tomada de crédito passava a ser condicionada à adoção de fundamentos estabelecidos pelo Fundo Monetário Internacional – FMI e a exigência de abertura comercial aos países de capitalismo tardio, como o Brasil.

Esse processo inaugurou uma fase de curto crescimento econômico seguida de um período de grande estagnação, com o estrangulamento das economias dos países periféricos, promovendo a sua desindustrialização e o fortalecimento da indústria e o avanço da tecnologia pelos países desenvolvidos (Bresser-Pereira; Oreiro, 2024).

Embutida na cartilha neoliberal estava a armadilha econômica que viria a fortalecer ainda mais o poder econômico norte americano. A promessa de alcançar o desenvolvimento do “primeiro mundo” pelo livre comércio possibilitou que as economias fortemente estabelecidas alcançassem novos mercados para sua produção, ao passo que os emergentes continuaram sem condições de competir com os que já ocupavam as fatias mais rentáveis da economia global, agravando ainda mais a condição de economias periféricas. O empobrecimento dos países do Sul Global trouxe à tona o alto grau de ideologia do neoliberalismo e as condições desiguais de mercado que ele promovia, capazes de retirar recursos dos países periféricos e transferi-los para as grandes potências econômicas, especialmente os Estados Unidos.

Costa (2024) identifica dois momentos distintos do neoliberalismo no Brasil, ao analisar seu desenvolvimento na política das cidades. Para o autor, o país atravessou uma primeira etapa, em que os governos de Fernando Henrique Cardoso até Dilma Rousseff se apoiaram na expressiva valorização das commodities, com ascensão social pelo incentivo e acesso ao consumo, porém com fragilidades de manutenção das políticas públicas, o que levou a uma crise que culminou com o impeachment da presidenta Dilma.

A segunda etapa neoliberal no Brasil, ainda de acordo com Costa (2024), se dá a partir do impeachment e ampliada a partir das eleições de 2018, com o planejamento mais austero, autoritário e militarizado. A busca pelo equilíbrio fiscal e o estrangulamento dos orçamentos municipais, com limites e fixação de determinadas despesas, são alguns resultados dessa “nova gestão” e terminam por forçar os governos locais a competirem com os demais, como ocorre com os municípios do Litoral Norte, por um excedente orçamentário que viabilize novos investimentos públicos.

A elevação do neoliberalismo como força política, econômica e cultural predominante nas estruturas do Estado não consiste exatamente em uma novidade no século XXI, visto seu alcance global consistente, e sua chegada na América Latina já nos anos 1970, implementado inicialmente na ditadura chilena, passando posteriormente pela Argentina, Brasil e alcançando boa parte da América Latina (Urbina, 2017).

Nesse contínuo histórico da adaptabilidade do neoliberalismo, Bresser-Pereira sugere, por volta dos anos 2000, uma nova teoria de Estado, chamada novo-desenvolvimentismo, que reconheceria a capacidade do mercado de atuar em relação a si mesmo em termos de competitividade, mas incapaz de recompor suas próprias distorções e crises de acumulação. Sob essa ótica, o Estado deveria retomar um papel importante na regulação da economia, garantindo as condições microeconômicas para o desenvolvimento, suplantando a oposição Mercado-Estado.

Nessa perspectiva, o Estado, enquanto agente produtor, pode ser compreendido como um ente que atua complementarmente ao Mercado, dividindo a economia em setores nos quais o Mercado atue livremente por ter melhores de condições de eficiência que o Estado, enquanto naqueles setores não competitivos, ali sim, o Estado deveria atuar de forma mais presente (Bresser-Pereira; Oreiro, 2024).

Essa proposta opera “por dentro” do neoliberalismo, abdicando do controle ampliado do Estado sobre a economia, mas busca um equilíbrio entre mercado e bem estar social.

Mazzucato (2014), reforça a ideia de um Estado empreendedor, como um agente econômico ativo, investidor em áreas inicialmente não atrativas ao capital financeiro. Dessa forma, atuando onde o Mercado ainda não poderia operar com lucratividade e eficiência, mas abrindo mercados futuros. Entretanto, segundo a autora, o Estado deve lograr os ganhos dos investimentos futuros, não apenas servindo ao interesse do capital privado.

Mesmo quando com verniz de novidade (novo-desenvolvimentismo, neoliberalismo progressista, *neoliberalismo de esquerda*) ou de preocupação com a igualdade e o bem-estar social, apoiado em correntes mais ou menos liberais ou keynesianas, o que se percebe é que a maior parte dos princípios da ideologia neoliberal permanecem em curso, utilizados contingencialmente.

Isso não se dá apenas no Brasil, sendo um processo em escala global. Mesmo as teorias que defendem um Estado forte e indutor do desenvolvimento, como o keynesianismo, o novo-desenvolvimentismo ou Estado empreendedor, podem operar como variações ideológicas de um Estado (ainda) neoliberal, que desloca o *locus* de ação do bem-estar social para o bem-estar do mercado, na expectativa de que o desenvolvimento deste promova aquele (Burginski, 2018).

Os princípios neoliberais da eficiência, da rigidez de gastos, da austeridade e da importância funcional do mercado permearam o fazer do Estado, tomando a administração do Estado através de uma lente de gestão empresarial (Paulani, 2006). Em consonância com essa perspectiva, David Harvey (2008) postula que o neoliberalismo e o progressismo convergem em determinados pontos, como na adoção de novas formas de governança que apoiam a tomada de decisão e a gestão no Estado em suas diversas esferas.

Junte-se a isso uma cultura promovida pelo neoliberalismo, marcada pela figura do *self-made man*, pelo jogo de vencedores e perdedores. O que resta, consequentemente, são espaços sociais e arenas de tomada de decisão do Estado progressivamente contaminados pelo “espírito” capitalista. Nesse contexto, transpõe-se a figura do *Homo Economicus* para o *Homo Redemptoris*, segundo Abdala e Puello-Socarrás (2019) ao se referirem ao homem empreendedor de si mesmo.

A essa discussão, somam-se os apontamentos de Machado *et al*. (2024, p. 12), para os quais o “neoliberalismo impõe a reeducação dos cidadãos, para que se vejam responsáveis em produzir cada vez mais e por sustentarem seus custos de vida sem o auxílio estatal”.

Essa aproximação de atores sociais e econômicos com o centro das decisões permite que os agentes do capital privado operem o Estado por dentro, sem necessariamente se tornarem parte dele. Um dos meios para isso é a adoção do modelo de Parcerias Público-Privadas. Nesse sentido, Harvey (2008, p. 87) afirma que “os negócios e corporações não só colaboram intimamente com atores do governo como chegam mesmo a assumir um forte papel na redação de leis, na determinação das políticas públicas e na implantação de estruturas regulatórias”.

Urbina (2017) alerta sobre esse processo de enraizamento do neoliberalismo e adoção radical de seus princípios no caso chileno. O autor demonstra como esse modelo causou um profundo esvaziamento democrático, limitando a participação social nas decisões do Estado e promovendo a transferência sistemática de recursos públicos para o setor privado. Isso torna evidente a adaptabilidade teórica e ideológica do neoliberalismo, visto que seu laboratório sul-americano ocorreu em meio a uma ditadura violenta, um contrassenso em relação à “liberdade”.

Quando se trata de papel do Estado ou Estado neoliberal, assume-se que o neoliberalismo modifica o agir e o pensar do Estado e, ideológica e culturalmente, da sociedade. A consolidação desse ideário pode sim, na perspectiva dessa pesquisa, reconfigurar as estruturas mais basilares do que se compreende por Estado. Seria, portanto, um risco elevado desconsiderar os impactos futuros do enraizamento neoliberal nas estruturas sociais e de Estado.

No nível municipal, dadas as condições materiais e a limitação evidente de orçamento e capacidade de endividamento, não se pode esperar que o Estado (municipal) atue diretamente, abrindo novos mercados ou financiando grandes setores produtivos. O que resta à gestão municipal é favorecer e flexibilizar normas locais para que os agentes de mercado – em especial os do mercado imobiliário - percebam vantagens comparativas locais e concentrem ali seus investimentos privados, direta ou indiretamente subsidiados pelo Estado.

2.2 EMPRESARIAMENTO DO ESTADO (DA GESTÃO LOCAL)

As cidades constituem base espacial para o acúmulo de capital, na qual se cristalizam as transformações sociais capitalistas, seja no período industrial, seja no período tecnológico. Os desdobramentos das políticas neoliberais alcançam também a forma como atuam os governos municipais, como cópias em escalas menores das ideologias políticas e materialidades administrativas estabelecidas nacional e globalmente.

As crises econômicas, as políticas de austeridade e as regulamentações de gastos públicos, que impõem limites para a composição dos orçamentos municipais, aliadas a uma estratégia de empoderar ainda mais a iniciativa privada, na busca por mais e novos investimentos, conduzem à estruturação de novas formas de dinamizar as economias locais, estranguladas pelo aparato tecnocrático neoliberal. Esse é o ponto em que o Estado faz a passagem do modo administrativo (gerencialista) para o modo empreendedor (tratado aqui especificamente em sua unidade local, municipal) (Harvey, 2006).

Cabe esclarecer a terminologia adotada nessa tese, a fim de desambiguidade e maior clareza do que se está tratando. Harvey, e muitos outros autores a partir dele, tratam sobre *urban entrepreneurialism*, que pode ser traduzido como empreendedorismo ou empresariamento municipal, em português. Apesar da compreensão de Phelps e Miao (2020) a respeito do empreendedorismo urbano, que pode promover inovações positivas que implementem ou promovam ações de ganho social, para esta pesquisa o uso do termo empresariamento se refere ao movimento de tomada da gestão pública por uma orientação de Mercado, baseada nos preceitos neoliberais de austeridade, investimentos otimizados e direcionados prioritariamente ao que pode gerar maior ganho econômico, incentivando a competição intermunicipal.

Na perspectiva de uma economia globalizada, Harvey (2001) argumenta que são necessárias infraestruturas fixas para o fluxo, expansão e acumulação de capital e é neste ponto que o tecido urbano se torna tanto produto quanto matéria-prima desse processo, inclusive como parte da acumulação por despossessão, retirando do coletivo para servir ao privado. As cidades são a ponta final das políticas orientadoras do Estado-nação, mas obedecem a outras dinâmicas e limites. Isso acirra a competitividade intermunicipal enquanto enfraquece o associativismo, a cooperação mútua e até mesmo políticas públicas nacionais.

Para o mercado, entretanto, a competição entre as cidades oferece como vantagem uma constante flexibilização e incentivos na forma de isenções fiscais, mas em termos de prevalência de um município sobre outro, isso não traz tão significativas implicações.

A exemplo de como até mesmo políticas públicas essenciais e progressistas acabam capturadas pelos interesses econômicos, pode-se citar o programa Minha Casa Minha Vida, que promoveu um robusto crescimento do setor imobiliário brasileiro, entre os anos de 2006 e 2014. Se, por um lado, havia uma demanda reprimida de investimento habitacional – uma demanda social justa – por outro o setor imobiliário passou por uma acelerada elevação de preços das terras e dos imóveis nesse mesmo período, entre tantos motivos, porque muitas "Câmaras Municipais e Prefeituras flexibilizaram a legislação ou apoiaram iniciativas ilegais para favorecer empreendimentos privados" (Maricato, 2015, p.39).

As flexibilizações legislativas, cada vez mais comuns e apropriadas pelo setor privado para obtenção de vantagens, são recursos utilizados dentro da estratégia empreendedora dos governos municipais, que buscam nesse mecanismo a atração de investimentos para a municipalidade e sob a alegação de agilizar e acelerar o desenvolvimento, como no caso das flexibilizações dos limites das APPs.

> O sistema de administração burocrático, que cada vez continha mais normas e regras de controle, passou a ser classificado pelos críticos como moroso e ineficiente. A partir desta crítica, a esfera privada penetrou na esfera pública com promessas de eficiência, racionalização e agilidade (OLIVEIRA, 2015, p. 4).

Como forma de manterem-se competitivos e atrativos, os municípios, tal como fazem as empresas operando no mercado, utilizam uma espécie de "*benchmark* de gestão pública" para identificar e copiar padrões que apresentaram algum tipo de sucesso em outra cidade (Harvey, 1996). Estabelece-se uma lógica de funcionamento observável e passível de comparação: cidades (governos) e empresas.

Ao tratarem da produção habitacional social e de Parcerias Público-Privadas em São Paulo, Pereira e Palladini (2018) alertam para a constituição de um modelo de gestão pública que desloca a função central do Estado na produção do espaço urbano para dar lugar ao setor privado. Há, na verdade, um giro da atuação estatal, com um reposicionamento de sua função, passando a dar as condições materiais e jurídicas para que o setor privado possa atuar em parceria com o setor público. Os

autores reforçam a crítica a esse modelo, destacando ainda que “em uma economia capitalista ninguém atende necessidade, atende demanda” (Idem, p. 891).

Nesse ponto, cristaliza-se o alcance da macroestrutura neoliberal no poder público em uma escala menor que o estado-nacional, ou que as políticas macroeconômicas. O neoliberalismo (e suas implicações) não se dão da mesma maneira em todos os lugares, como apontado por Brenner e Theodore (2005). Ele se molda a elementos sociais, políticos, geográficos, culturais e históricos de cada sociedade, demonstrando também a sua alta capacidade de adaptação.

Portanto, o empresariamento do Estado se conforma de forma variável em termos de escala e contexto territorial. Seus efeitos em Osório não são os mesmos que em municípios com outras estruturas sociais, geográficas e históricas. Isso, inclusive, ajuda a compreender porque Xangri-Lá e Capão da Canoa adotaram esse modelo de crescimento amparado na construção civil na produção de condomínios, enquanto municípios vizinhos sequer entraram, ou entraram tardiamente, no circuito desse modelo de desenvolvimento econômico que opera junto aos interesses do mercado imobiliário.

Além das novas demandas requisitadas pelo setor produtivo, existem aquelas que já eram obrigações constitucionais do Estado, como a promoção da igualdade, preservação de direitos, manutenção dos serviços públicos essenciais, entre outros, pressionando ainda mais o poder público na tomada de decisão sobre onde aplicar os recursos escassos.

A alternativa encontrada para contornar essas limitações e reduzir os impactos desse *trade-off*, em muitos casos, consiste em oferecer o próprio solo e os recursos naturais para exploração do mercado como sendo o maior atrativo, lançando mão de instrumentos de coerção, como normas, flexibilizações legais e isenções fiscais, nos termos de Davies (2014). O problema é que o solo é um recurso limitado e escasso para a urbanização, o que também contribui para aumentar seu valor, de acordo com o princípio econômico da escassez, elevando ainda mais o interesse privado nesse “ativo” produtivo.

A expansão urbana promove transformações de prazo indeterminado, inserindo no espaço estruturas perenes que provavelmente jamais serão removidas. E mesmo se houvesse algum tipo de reversão da expansão urbana, aquele ambiente modificado, levaria muito tempo para que as dinâmicas ecossistêmicas pré-existentes

voltassem a se estabelecer, se é que voltariam. Em outras palavras, o que se urbaniza dificilmente voltará a ser natureza.

Diante desse cenário, a mercantilização dos recursos naturais e do solo reflete uma orientação estatal que privilegia interesses mercadológicos em detrimento do bem-estar social e da garantia de preservação ambiental. No âmbito local, a força do mercado imobiliário fragiliza ecossistemas, ao passo que promove e intensifica esse modelo de crescimento autofágico, alimentando-se daquilo que o sustenta.

2.2.1 Marketing Urbano

Antes de tratar do Marketing Urbano (*city marketing*), é preciso estabelecer um consenso sobre significados. Marketing é um conceito amplo, de origem empresarial, que consiste em um conjunto de esforços para gerar valores de interesse para um cliente e obter dele o valor de interesse próprio de volta (Kotler e Armstrong, 2015). Na geografia crítica urbana, entretanto, a amplitude do termo pode não ser a melhor forma de compreender os esforços a ele relacionados, abrindo espaço para ressignificações ou usos específicos.

O marketing urbano (*city marketing*) surge em governos estadunidenses a partir do final da década de 1980, como estratégia de investimento em projetos de revitalização urbana, e logo é adotado em diversos lugares da Europa e outras partes do mundo, alcançando um status de “nova agenda econômica local” (Simas; D’Oliveira; Carvalho, 2020, p. 4).

Phelps e Miao (2020), ao tratarem do city marketing, dividem-no em três processos distintos, sendo o Branding, o Marketing e a Promoção, como detalhado a seguir.

1. *Branding* (dentro pra fora) é o processo de criar identidades locais, sentimentos de pertencimento, acolhimento, unidade e cooperação, com potencial para promover a co-criação da cidade.

A construção ou reconstrução da imagem de uma cidade pode ter papel mobilizador em termos econômicos e sociais, a depender da atenção que se dê às questões sociais e à própria história e cultura locais, ou seja, sem se distanciar da realidade local anterior e atualmente existentes (Paddison, 1993). Entretanto, o mais comum é que o *branding* seja aplicado apenas como criação de artificialidades e, eventualmente, até desconstruindo a identidade genuína local e corroendo a estrutura

interna das comunidades que podem não mais se reconhecer em seus próprios espaços.

Uma estratégia comumente utilizada no processo de *rebranding* é o endomarketing (marketing interno), um processo de convencimento social de que a cidade precisa de outra imagem, de outro apelo, de outro significado, o que, na prática material, significará investimentos em determinadas áreas ou atividades específicas de um determinado setor econômico, e que os ajustes (fiscais, legais, estruturais) que priorizem determinados setores serão impulsionadores de todas as cadeias produtivas no território, representando uma multiplicação de ganhos e oportunidades.

Em Osório, isso é bastante comum e se torna até um discurso oficial forte, baseado em uma ideia difundida pelos próprios gestores públicos de que condomínios atraem investimentos e dinamizam a economia local, merecendo, portanto, especial atenção do poder público, ocupando inclusive espaço privilegiado em divulgações realizadas em canais oficiais da prefeitura.

2. Marketing (fora pra dentro), por sua vez consiste em preparar a cidade para o atendimento de expectativas externas, de demandas estranhas ao local. Essa estratégia envolve tornar a cidade atraente para investidores, turistas e para seus habitantes, estabelecendo identidades locais que serão também apresentadas ao mercado global. Dependendo de quais características são mais atrativas do ponto de vista do mercado, é preciso fazer um esforço para criar ou fortalecer na comunidade local a identificação com os atributos que agregam valor ao “produto final”, isto é, a cidade (Lopes, 2016). Essa estratégia pode ser danosa, pois opera permanentemente com artificialidade e coerção política e normativa, nos termos de Davies (2014), submetendo as características da cidade totalmente ao que o mercado deseja.

3. Promoção, por fim, é a propaganda da cidade, que pode se estabelecer sob bases concretas e vinculadas às pessoas ou, contrariamente, pode representar uma imagem criada artificialmente, uma miragem desejada e planejada pelo mercado, ao invés de sua comunidade local.

A promoção pública dos condomínios tende obscurecer conflitos internos, ameaças concretas ao meio ambiente, rupturas sociais e fragmentação do coletivo municipal.

Observa-se em Osório essa estratégia de promoção, por meio dos perfis oficiais da prefeitura, enaltecendo os empreendimentos imobiliários, especialmente

condomínios fechados, chegando até mesmo a fazer propaganda para esses empreendimentos privados, o que opera no limite da legalidade da publicidade impessoal do poder público, de acordo com a Constituição Federal em seu Artigo 37 (Brasil, 1988). Algumas dessas publicações estão disponíveis, especialmente no ano de 2023, nas redes sociais (Facebook e Instagram) da prefeitura de Osório (Prefeitura Municipal de Osório - PMO, 2023a; PMO, 2023b; PMO, 2023c).

Diante dessas estratégias de “venda” da cidade, que agora precisa ser “promovida com uma imagem atraente e com potencial de apreciação”, conforme Diniz, Magalhães e Sanches Júnior (2021, p. 53), o que o poder público espera é obter de volta o valor atribuído pelo “mercado”, ou seja, o turista, o veranista, o visitante, o empresário.

Esse “valor de volta” pode ser obtido, por exemplo, através de aumento populacional e consequente aumento de consumo de bens e serviços no território, maior arrecadação com impostos, aumento de postos de trabalho, investimentos em empreendimentos públicos e privados, aumento na oferta de bens e serviços para a comunidade local ou visitante.

Na definição da Administração, as estratégias de marketing podem contribuir positivamente com os governos locais, como na definição de áreas de investimento, mapear as necessidades dos usuários, projetar os custos e retornos esperados na implementação de projetos, melhorar a comunicação e aproximar poder público e comunidade, entre muitas outras aplicações práticas, com potencial até mesmo para a regeneração urbana, preservação do patrimônio histórico-cultural e oportunidade de renda para pequenas empresas e trabalhadores autônomos (Mendes, 2017).

Trata-se de uma ferramenta poderosa no contexto de municípios financeiramente limitados, especialmente os de menor porte, que servem como integradores da dinâmica regional e podem ficar sublocados em detrimento de territórios maiores e com maior capacidade de mobilizar recursos financeiros (Polska; Polski, 2017).

O marketing pode ter grande utilidade positiva, pois opera em largo e longo alcance, mas é capaz, todavia, de contribuir para o aumento das desigualdades e desequilíbrios dos serviços urbanos para as populações residentes, especialmente quando utilizada para o atendimento dos interesses privados em detrimento dos públicos. Ocorre que, sob hegemonia neoliberal, as ferramentas de marketing são

reorientadas para servir à valorização imobiliária, à fixação de capitais excedentes e à competição interurbana, em vez de servir à função pública de planejamento.

Assim, as cidades competem entre si obedecendo a uma certa divisão regional do trabalho, em termos de nichos econômicos, ou setores econômicos, de acordo com Cardozo, Castro Júnior e Müller (2020), o que pode ser observado no caso de Osório em relação aos outros polos regionais e, no modelo de apropriação da paisagem para fins imobiliários, em relação a Xangri-Lá e Capão da Canoa.

Cidades com características industriais, com infraestrutura urbana e recursos disponíveis para investimento, podem concorrer pela atração de determinadas indústrias para seu circuito produtivo, oferecendo mão de obra já qualificada (para indústrias similares a outras já existentes no território, qualificando ou ampliando cadeias produtivas), mão de obra possível de ser formada (quando há estruturas educacionais de formação de mão de obra especializada), vantagens fiscais, logísticas, entre outros. Se a competição se dá na área dos serviços, por outro lado, as vantagens podem ser por equipamentos educacionais disponíveis, infraestrutura logística ou de comunicação, recursos e infraestrutura de tecnologia, formação de uma classe social potencialmente consumidora, entre outros.

Para atividades turísticas, há vantagens comparáveis e outras que são distintivas e, por isso, ainda que qualificáveis, são de difícil mensuração comparativa. Um exemplo é o caso de cidades com paisagens, recursos naturais ou culturais singulares, como as Cataratas de Foz do Iguaçu, em que a existência desse recurso natural no território torna a cidade per se. O mesmo ocorre em centenas de municípios praianos no Brasil e no exterior, em que a existência do mar tende a tornar o local atrativo turisticamente.

Quando não há distinção significativa dos atrativos naturais entre os territórios (cidades praianas de uma mesma região, por exemplo), recorre-se à qualificação superior de serviços turísticos, infraestrutura urbana, mobilidade, segurança, entre outros. De forma mais agressiva, do ponto de vista do marketing, as cidades podem adotar a produção de artificialidades atrativas e "instagramáveis"[1], criando novos apelos concorrenciais, numa disputa cada vez mais acirrada entre as cidades.

[1] Refere-se à estética de consumo visual, adequada ao padrão procurado em publicações de redes sociais, especialmente o Instagram, conhecido por ser uma rede social voltada à publicação de fotografias.

É dessa forma que o neoliberalismo impregnado na gestão pública, ideológica e materialmente, converte as cidades em empresas competitivas no mercado e deixa marcas visíveis e profundas no espaço e na comunidade local. Promove-se o convencimento das pessoas de que aquelas são as melhores ou únicas formas de promover desenvolvimento, pasteurizando espaços e sociedade e segmentando comunidades e vizinhanças pela implementação dos condomínios, ou "enclaves fortificados", como será visto a seguir.

2.3 CONDOMINIZAÇÃO: CONTAINERES E PAISAGENS BANAIS

Condomínios fechados configuram um tipo específico da produção imobiliária dentro de um contexto maior de produção do espaço urbano (Batista; Pereira; Bortolo, 2019). Esses "espaços residenciais fechados", segundo Sposito e Góes (2017), têm como principais características o aumento da sensação de segurança, a autossegregação, o controle de acesso ao espaço interno e a orientação predominante a públicos de média e alta renda. Podem ainda variar quanto às suas dimensões, padrões arquitetônicos, localização e perfil de construção.

Os condomínios por unidades autônomas formam o modelo predominante de produto imobiliário no LNRS e também em Osório, tendo por característica mais marcante o seu fechamento e acesso restrito a moradores. Os modelos de condomínios podem variar quanto a serem de lotes ou de casas já construídas. Assemelham-se em termos estéticos e de estrutura, geralmente com muros altos cercando o perímetro e um acesso com cancela. Outro produto imobiliário comum e similar é o loteamento de acesso controlado, que pode ter características muito semelhantes aos condomínios fechados, diferindo-se quanto à restrição de acesso externo, que, nesse caso, não pode ser negada, exigindo-se apenas a identificação.

Os "enclaves fortificados", como Caldeira (1997) se refere aos condomínios, são empreendimentos que restringem o espaço coletivo, como ruas, calçadas e áreas de lazer, ao uso privativo em copropriedade (Baliski, 2021). Para Marra (2020, p. 360), os condomínios configuram "adaptações da sociedade em consonância com as políticas neoliberais, seguindo concepções de um Estado mínimo, [...] de modo que o espaço e os serviços se transformam em produtos comercializáveis", em um processo que Sánchez e Aguiar (2023), tratando do fenômeno dos condomínios fechados no Uruguai, chamam de neoliberalismo urbano.

O termo “enclaves fortificados” chama atenção para a forma como essa parcela da sociedade utiliza seus recursos financeiros para solucionar problemas de ordem social, especificamente, neste caso, a segurança.

A questão da segurança, ou da sensação de segurança, é fator central na opção de moradia em condomínios, para os que de fato residem nesses locais, resultando em um processo de autossegregação, como identificado por Lopes, Ruiz e Anjos (2018, p. 439), ao tratar de condomínios fechados horizontais que “representam uma urbanização dispersa e segregadora”.

A autossegregação se difere conceitualmente da segregação. Enquanto esta consiste em um ato da maioria política, econômica, cultural e religiosa, de separação da minoria, aquela se constitui de uma minoria com condições superiores de se isolar em relação ao restante da cidade, como se dela não fizesse parte (Sposito e Góes, 2017).

Esse processo pode ser compreendido dentro da perspectiva da descoletivização social que Urbina (2017) atribui ao processo de imersão neoliberal à qual a sociedade, em diversos aspectos, está submetida. O coletivo e o universal trocam de status com a individualização, o ganho unitário como base do desenvolvimento em detrimento do ganho coletivo.

Outra característica marcante no processo de produção do espaço por meio de condomínios e loteamentos de acesso controlado, em termos de espacialidade, é a ocupação preferencial de áreas periféricas em relação ao centro urbano, nos limites da cidade e do campo, com uma aproximação e apropriação de paisagem e da natureza (Campos; Silveira, 2016). Essa produção do espaço não molda apenas a área urbana, mas interfere diretamente no campo, ela atua na totalidade, articulando campo e cidade de forma intensa (Sposito, 2022).

Em Osório essa aproximação com as áreas rurais é mais evidente que em Capão da Canoa e Xangri-Lá, visto que Osório dispõe de maior área territorial, enquanto Capão da Canoa e Xangri-Lá, principalmente, dispõem de uma área menor e uma malha urbana contínua.

Não se pode, entretanto, considerar apenas o aspecto da sensação de segurança como fator da condominização. Esse processo ocorre também por diferenciação social e símbolo de status. Os condomínios voltados ao público de alta renda oferecem um ambiente fabricado para representar aspectos valorizados pela

elite econômica. São empreendimentos com lagos artificiais, marinas privadas, traçados das ruas e calçadas, decoração, paisagismo e posicionamento de marca que transmitem a ideia de luxo.

Lopes (2016, p. 32) afirma que viver em condomínios está relacionado à "construção de signos de status, cujos 'sujeitos' se identificam ao afirmar as desigualdades sociais, portanto a compra do bem envolve a aquisição de uma encenação do vivido o que possibilita uma distinção".

Nesse sentido, a propagando institucional das empresas que operam nesse mercado, como as urbanizadoras, utilizam os mecanismos do marketing para capturar esse sentimento e desejo por parte de seus (futuros) clientes. A exemplo, traz-se o material obtido em uma página de divulgação da ECL Urbanismo, empresa especializada em condomínios fechados de Xangri-Lá, em que as características mencionadas anteriormente ficam explícitas:

> Cada projeto da ECL Urbanismo entrega soluções práticas e **exclusivas** para quem escolhe residir no litoral. No Isla Xangri-Lá, os moradores contam com Service Center, minimercado, Petcare, lava car e serviços administrativos, reunindo **conveniência** e praticidade no dia a dia. O Amalfi Beach Residences, mesmo com apenas 136 unidades, oferece lavanderia inteligente, clube completo com piscina de borda infinita, espaço gourmet, academias interna e externa, *fire place*, espaço pet, playground e quadras esportivas, garantindo lazer, conforto e **exclusividade**. Já o Pleno Quatro Estações traz o Pleno Market, mercado autônomo com infraestrutura completa, além de clubes, piscinas, academias, quadras poliesportivas e coworking, um espaço pensado especialmente para quem trabalha de casa e precisa de silêncio e infraestrutura adequada para uso profissional. No Santorini Bairro Planejado, a presença do Hospital de Xangri-Lá na entrada do bairro reforça **segurança, saúde e comodidade para os moradores**. (Maciel, 2025, grifo do autor).

É necessário destacar que a transformação do espaço nos municípios depende fundamentalmente do Estado, pois é ele quem oferece a infraestrutura e serviços públicos, além de estabelecer o marco jurídico referente à ocupação e uso do solo, "interferindo de forma direta e indireta na atuação dos demais agentes, a exemplo dos incorporadores e construtores" (Barbosa; Costa, 2012, p. 479).

Entretanto, como construído até este ponto, o argumento desenvolvido nesta pesquisa, em concordância com que Brenner e Theodore (2005) já apontaram, é que o Estado se coloca como um agente em prol do mercado imobiliário, flexibilizando leis ambientais, atenuando efeitos legais sobre infrações e descumprimentos de legislações vigentes. Com isso, o poder público acaba transferindo para a esfera privada o controle da expansão urbana e supressão das áreas rurais ou, no caso de

empreendimentos verticais, alterando substancialmente a paisagem e pressionando ainda mais as infraestruturas urbanas, como água, energia elétrica, coleta e tratamento de esgoto, mobilidade urbana, entre outros.

Sobre isso, Sposito (2022, p. 74) argumenta que

> a nível intraurbano, o poder público escolhe para seus investimentos em bens e serviços coletivos, exatamente os lugares da cidade onde estão os segmentos populacionais de maior poder aquisitivo; ou que poderão ser vendidos e ocupados por estes segmentos, pois é preciso valorizar as áreas.

A autora ainda questiona se a cidade cresce de forma desordenada, desconectada, porque o faz sem planejamento e se, em tom de provocação, “o Estado (subjugado pelas classes dominantes) é neutro ao planejar seus investimentos” (Sposito, 2022, p.75).

Nessa perspectiva, se explicita como o processo de condominização acontece em consonância às estratégias de city marketing, de forma que, como apontado por Dril, Galkin e Bibik (2016), os imóveis de luxo e a (sensação de) segurança aumentam a reputação de um município. Essa reputação positiva pode ser construída ainda, segundo as autoras, pela presença de elementos de apelo emocional, como a existência de mar (lagoas) e/ou de patrimônios históricos no território. Por fim, essas características ainda vão se somar ao grau de desenvolvimento financeiro e econômico e à dinâmica de investimentos na região.

No Litoral Norte do Rio Grande do Sul, desde a década de 1990 os espaços residenciais fechados se tornaram um produto com características que podem ser distintas de outras regiões. Por se tratar de uma região de praia, fortemente vinculada ao turismo e veraneio, esses empreendimentos geralmente contemplam casas para segunda residência, não para uso permanente.

Para Rambo e Vianna (2018) a expansão de condomínios fechados e de luxo nos municípios de Capão da Canoa, Tramandaí e Xangri-Lá, são uma tentativa de apropriação dos benefícios trazidos pela expansão do mercado imobiliário. Esse processo de condominização avança pela região e pressiona os ambientes rurais, transbordando o Litoral Turístico e colocando paulatinamente novos municípios nesse circuito, como vem ocorrendo recentemente com Terra de Areia (um híbrido turístico e rural) e Maquiné.

Strohaecker *et al.* (2006) apontavam essa tendência para os municípios do litoral norte gaúcho e, de acordo com Strohaecker (2016), a partir de 1940 já havia no

planejamento estadual o interesse na implantação de loteamentos (nesse caso, de livre acesso) para fins de segunda residência nas “estâncias praieiras”, sendo que à época a maioria estava ainda no território de Osório, que viria a ser desmembrado anos depois.

Conforme Lopes, Ruiz e Anjos (2018), a segunda residência consiste em um “meio de hospedagem particular”, utilizando temporariamente em “momentos de lazer e recreação”, sendo que a residência principal fica em outro local. A segunda-residência é um outro tipo de uso dos imóveis de condomínios, mas não exclusivo deles. Quando não têm a finalidade de moradia nem de especulação, servem como lugar de lazer, para serem ocupados no período de veraneio ou finais de semana e feriados. Esse tipo de uso se relaciona com o turismo característico do Litoral Norte, como será abordado no capítulo 3.

Sobre as vantagens econômicas para os municípios, decorrentes desse modelo de produção do espaço urbano, Lopes, Ruiz e Anjos (2018) apontam para o aumento das receitas públicas, pelo incremento na arrecadação de impostos e taxas, atraem a oferta de serviços e o aquecimento do mercado imobiliário, o que também se percebe nos discursos dos atores sociais vinculados à construção civil e dos agentes públicos.

Entretanto, muitos problemas também acabam sendo criados por esse tipo de empreendimento, como a deterioração da balneabilidade, a dificuldade de gestão do espaço e a transformação do espaço em submissão ao modo capitalista de produção. Além da segregação social, esses empreendimentos também geram fragmentação urbana, interrompendo fluxos, vias e acessos, inclusive a bens públicos.

Esses efeitos são simbolicamente sintetizados no que Braga (2013) chama de “containerização” do espaço urbano, ou seja, espaços herméticos, homogêneos, acumuladores de processos, símbolos e de capital. A analogia e simbologia do container é perfeita para o caso dos condomínios, na medida em que estes são espaços fechados, de interesse privativo, armazenadores de valores e bens, ocupando um espaço físico sem conexão com o entorno.

A produção dos condomínios é a materialização dos processos de acumulação de capital e da especulação imobiliária, resultado da troca da função social do imóvel, que passa da prevalência do valor de uso (habitação) para o valor de troca (venda, aluguel e rendimentos financeiros).

Alves (2007) reforça que esses espaços containerizados contribuem para a exclusão social, privatização do espaço público e que podem, eventualmente, se apresentar como um simulacro da realidade da cidade, como demonstrado em matéria publicada no site do jornal Zero Hora, assinada por Gonçalves (2026), que traduz essa situação no depoimento de um morador: “- Estive em Xangri-lá por 10 dias nesse fim de ano e só fui uma vez no mar. Aqui a gente não precisa ir à praia. Tenho toda a infraestrutura possível dentro do condomínio. Isso acaba criando bolhas. Fazemos tudo ali dentro – completa Solange”. Ainda nesse sentido Alves (2007, p. 38) destaca que:

> a característica mais destacável desses espaços seja o seu papel de condensadores sociais e territoriais que, enquanto grandes estruturas físicas, face a sua autonomia de localização e à força de se constituírem em condensadores sociais e territoriais, podem alterar a configuração da trama urbana e a noção de centralidade, uma vez que buscam estabelecer novos pontos focais de convivência urbana. Mas, esses containers, grandes espaços coletivos privados pensados como processadores de cadeias de produção do capital imobiliário e mercantil, exercem esse papel de uma forma totalmente redutora.

Esse processo de containerização oferece modelos prontos, padronizados, que, além de todas as questões já levantadas, contribuem para a pasteurização do espaço urbano e banalização da paisagem. A esse respeito, Muñoz (2004, p. 28) define a “urbanalização” como sendo o processo pelo qual “a paisagem da cidade se tematiza”. Esse modelo repete aquele dos parques temáticos, resultando em fragmentos de cidades que “são reproduzidos, replicados, clonados em outros”.

Muñoz não se refere apenas aos artefatos criados e implementados, mas ao próprio desenho urbanístico, dos centros históricos e orlas, revitalizados, reabilitados para consumo, a serviço de tendências e modelos globais e globalizantes. Osório tem experimentado esse fenômeno com a proliferação de condomínios que se assemelham esteticamente, com estratégias de divulgação também muito similares, buscando o mesmo apelo de marketing, e sem qualquer ancoragem na cultura e características locais, mas que em conjunto reconfiguram a paisagem municipal.

Segundo Castriota (2010), além de homogeneização visual, urbanalização é também a "gestão das diferenças", ou seja, as características do local são corrigidas ou expurgadas quando se tornam incômodas — como a vegetação nativa, o banhado e a fauna local indesejada — tornando-se assim produto pronto e embalado para o consumo global. Wassall e Schicchi (2011) complementam que, nesse processo, a paisagem se converte em uma "imagem a ser consumida", desprovida de sua

autenticidade histórica ou social. A urbanalização commoditiza o espaço, a paisagem, a natureza, e replica modelos de moradia que poderiam ser vistos em qualquer lugar do mundo, ignorando as especificidades do ecossistema lagunar de Osório.

Nesse ponto, é necessário novamente ancorar a teoria ao campo empírico e referenciar o modelo de desenvolvimento econômico de Osório, apoiado na construção civil e mobilizado pelos condomínios residenciais horizontais fechados, como uma cópia do modelo de crescimento econômico experimentado inicialmente em Xangri-Lá e Capão da Canoa.

A cópia de “modelos de crescimento” também se dá na esfera do planejamento como orientação de políticas públicas e se materializa no espaço geográfico pela implementação de estruturas estranhas ou não conectadas com o lugar, sem vínculo histórico e cultural, como os aparelhos urbanos instagramáveis, as esculturas e monumentos com significado descolado da história local, além da padronização arquitetônica. Esses elementos eliminam as características marcantes do lugar, substituídos por casas, prédios e espaços coletivos que seguem tendências de grandes centros, inclusive internacionais.

A discussão dessa seção adotou o termo “condominização” como síntese do processo acelerado, expansivo e consolidado de produção do espaço urbano através desses produtos imobiliários, que promovem diversas mazelas, como o cerceamento do “direito à cidade” para a sociedade em geral. Essas mazelas, entretanto, são frequentemente subdimensionadas ou simplesmente ignoradas pelo mercado imobiliário e pelo poder público, enquanto se priorizam as necessidades do mercado imobiliário.

A leitura de condominização trabalhada nessa pesquisa passa pela compreensão de que esses produtos imobiliários são simulacros que consolidam uma experiência de vida social atomizada ao passo que amplia as desigualdades (Santos; Ribeiro, 2013). Castriota (2010), invocando conceitos de Walter Benjamin, destaca que na virada para a modernidade a sociedade passou da “experiência”, algo que é transmitido pelo contato, pelo narrado e compartilhado, para a “vivência”, que é solitária, individual, privada e que produz efeitos imediatos.

No caso de Osório, a expansão dos condomínios nas margens das lagoas ainda traz o agravante de ser a apropriação privada de bens públicos naturais, que estão estabelecidos na legislação como áreas de uso comum do povo, para as quais

deveria ocorrer acesso igualitário à população, explicitando os conflitos de ordem legal, ambiental, cultural, social e econômica.

O poder público atua flexibilizando normas ambientais e de ordenamento territorial, atuando em resposta às pressões dos agentes do mercado imobiliário, reforçando um processo que não se restringe à escala local ou regional, mas que se expande em economias periféricas e desindustrializadas, como alternativa de crescimento econômico.

2.4 O DIREITO À CIDADE

Na seção anterior foi possível identificar como o direito à cidade é fragilizado pelas políticas de desenvolvimento adotadas pelo Estado, comprometendo o acesso de bens públicos e outros equipamentos para certas parcelas da população em favorecimento de determinados grupos com poder financeiro e político.

Lefebvre é quem cunha e difunde a expressão “Direito à Cidade”. No livro com esse título, o autor aborda a constituição da cidade como um lugar de trocas, de festas, de cultura, sendo assim, um lugar com valor de uso, mas que é mobilizada pela força do capital no sentido de aderir aos circuitos de produção capitalista, transformando suas características em valor de troca, se tornando “lugar de consumo e consumo do lugar” (Lefebvre, 2016, p. 21).

Apesar de o autor defender a ideia de que a cidade é formada pela pluralidade e coexistência de distintas formas de vida urbana, em suas variadas formas de habitação, trabalho, cultura e lazer, ele também aponta que a cidade não depende apenas dos processos globais de transformação, mas da “imediatice, das relações diretas entre as pessoas e grupos que compõem a sociedade” (Idem, p. 55), sendo, portanto, um contrassenso a existência de fragmentações do espaço e da sociedade, uma vez que os enclausuramentos dividem e interrompem as relações imediatas de boa parte da vida urbana.

Para Lefebvre, o direito à cidade precisa ser compreendido sob uma perspectiva urbana em que a cidade é profundamente transformada e até mesmo destruída - em relação à sua imagem e formas de relações sociais pretéritas. Ele é defendido como a forma superior dos direitos, por compreender em si os direitos à liberdade, à individualização na socialização, ao habitat e ao habitar, à obra (atividade participante) e à apropriação (distinto da propriedade).

Em A Revolução Urbana, Lefebvre (2019 [1970]) defende que a democracia urbana implica a igualdade dos lugares e das trocas globais, e entende que o capitalismo buscava uma recomposição e encontrava nos produtos imobiliários uma reformulação, transformando o espaço em mercadoria. Lefebvre, porém, não vê no Estado uma entidade capaz de regular e corrigir os descaminhos do capital que agora se materializa no espaço urbano, mas aposta em uma revolução urbana, que deveria surgir pelo proletariado.

Maricato (2015) também traz uma crítica à produção capitalista das cidades, afirmando que a cidade é “um grande negócio e a renda imobiliária, seu motor central”. Entretanto, para a autora, o Estado é um ente de máxima importância, uma vez que tem um papel de controlar investimentos públicos e regulamentar o uso e ocupação do solo, atuando como intermediador na distribuição de lucros, juros, rendas, salários, entre outros.

O direito à cidade, de acordo com Harvey (2014), é um direito coletivo que vincula a transformação urbana à opção ética da própria sociedade, abrangendo estilo de vida, relações sociais e com a natureza. Sob a lógica do capital, entretanto, a urbanização se apresenta como um fenômeno de classe, orientada para a mercadificação do espaço, extraindo excedentes de territórios e sujeitos para concentrar riqueza. A urbanização se torna, ao mesmo tempo, produto de acumulação capitalista e mecanismo para absorção de excedentes.

Harvey (idem) advoga pelo controle democrático da produção e do uso do excedente do capital de produção urbana e entende que, mesmo que o Estado crie tributos para recuperar parte do excedente do capital e redistribuí-lo socialmente, o ideário neoliberal nele impregnado pelo empresariamento do Estado direciona esse excedente para atendimento de interesses privados. Os agentes privados e de mercado ocupam os espaços de governança, interferindo diretamente na gestão pública, de tal forma que o direito à cidade é cerceado pelo interesse privado. Esse fenômeno se observa empiricamente na constituição dos Conselhos Municipais de Meio Ambiente e de Desenvolvimento, em Osório, com a participação efetiva de agentes do mercado imobiliário e outros grupos de interesse.

Ainda de acordo com a síntese feita por Harvey (idem, p. 65) o direito à cidade é “o direito a mudar o mundo, a mudar a vida e a reinventar a cidade de acordo com seus mais profundos desejos” e para tal, defende que os movimentos sociais de luta

se unifiquem em torno de um objetivo comum, concentrando-se nos momentos de destruição criativa.

O direito à cidade atravessa conceitos e se manifesta em distintos aspectos, de acordo com a perspectiva em que se toma sua análise e compreensão, passando, não exaustivamente, por aspectos da vida cotidiana, ou seja, o acesso das pessoas aos bens e espaços públicos, pela democracia da gestão pública, pelas relações sociais e pela produção do urbano.

Esse direito não se dá espontaneamente, sem conflitos, pois passa pela luta pela democratização dos centros de poder e leituras mais objetivas do ponto de vista legal, fazendo a reivindicação pelo lado do direito constituído formalmente, tornando, portanto, o conceito de direito à cidade um termo que operando no vazio pode se tornar vago, ou pelo menos sem uma forma pré-definida (Tavolari, 2016).

Apesar da dificuldade de se estabelecer com precisão o conceito de direito à cidade, isso não se torna um problema ou um fator que prejudique o uso do conceito nas lutas sociais. Ao contrário, torna-se uma condição que acaba por permitir a adesão de muitos grupos, com distintas interpretações e bandeiras de luta.

Nessa complexa arena de disputas que é o urbano, o Estado aparece com papeis distintos na perspectiva de Lefebvre, Harvey e Maricato. Enquanto Lefebvre afirma que o direito à cidade é uma luta do proletariado, que deve ser reivindicado nas bases da sociedade pela revolução urbana, Maricato reivindica que o Estado atue como balizador e garantidor desse direito, enquanto Harvey argumenta que o Estado atua sob a influência do mercado neoliberal, não tendo, portanto, capacidade própria de prover a garantia desse direito.

O urbano é, portanto, arena de disputas sociais que, dialeticamente, se modifica pelos e para os interesses do mercado, enquanto suscita a resistência e a rebeldia popular, tendo o Estado em tensionamento. Para Santos Júnior (2014), tratando da proposta de uma utopia dos lugares, esses conflitos poderiam resultar em uma revolução urbana, nos termos de Lefebvre e Harvey, se constituídos por heterotopias e “descommoditização” dos lugares, não de forma delimitada no tempo, mas de maneira permanente.

A melhor compreensão desta pesquisa demanda o reconhecimento da polissemia do direito à cidade, com foco nas questões de acesso e uso democrático dos bens públicos lagunares e seu entorno, localizados no município de Osório, bem

como por uma ideia de apropriação social dos espaços de tomada de decisão e poder, a chamada governança. Conforme Tonucci Filho (2020), considera-se que o comum urbano é concebido como mais que os recursos naturais ou espaços construídos, configurando-se também como campo político da gestão compartilhada.

A autogestão democrática e cidadã defendida por Lefebvre foi ressignificada pela elite enclausurada para atender aos seus próprios interesses e bem-estar. A autogestão desses empreendimentos não se trata simplesmente de um modelo de vizinhança, mas de uma ruptura e fragmentação do tecido social. Se determinadas pessoas podem se isolar dos problemas da cidade, então haverá menos pessoas engajadas na correção de tais problemas ou, no mínimo, haverá certo distanciamento fragilizante da realidade vivida por outra parcela da população que se utiliza de partes não isoladas da cidade.

A exemplo disso, em uma audiência pública promovida pela Assembleia Legislativa gaúcha (Rio Grande do Sul, 2024), o ex-presidente da Associação dos Condomínios Horizontais de Xangri-Lá (ACX), Valter Luís de Lemos, afirmou que as pessoas foram “empurradas para dentro dos muros pela insegurança existente”, enquanto o então presidente da ACX, Éverson Almeida, mencionou que houve, na cidade, uma “onda de arrombamentos dentro e fora dos condomínios” e que o “crime generalizado se espalhava como rastilho de pólvora”, demonstrando o grau de preocupação que esse fator gera na população.

O ponto, segundo Tonucci Filho (2020), em consonância com Lefebvre, é que a autogestão democrática do urbano passa necessariamente pela autogestão territorial generalizada. Isso serve como oposição ao modelo de condominização que restringe a gestão do território a pequenos nichos com poder de influência nos mecanismos de Estado.

Os condomínios fechados representam a reificação do espaço social neoliberal moderno, dada pela fusão de materialidades e signos de poder, reproduzindo no espaço físico, pela apropriação dos espaços e pela distribuição dos agentes nesse espaço constituído, a ostentação de poder e o contraste de valor entre distintas áreas (Bourdieu, 2008). A apropriação de áreas com valor de uso, transformadas em valor de troca pelo interesse imobiliário, se configura em uma ruptura com o direito coletivo ao lugar, à paisagem e ao bem comum, neste caso, as lagoas e rios. Como resultado,

tem-se a privatização do acesso ao bem comum e, no limite, a privatização do próprio bem, numa clara e inequívoca destruição do direito à cidade.

Também se compreende que o direito à cidade passa pela apropriação, ampliação e construção de direitos definidos em lei sobre o uso e o acesso aos equipamentos da cidade, sejam eles naturais ou construídos, assim como a construção da própria cidade, enquanto urbanismo, imagem, cultura e identidade, devem ser mantidos, ampliados e cumpridos.

Em síntese, o direito à cidade é, primeiro, um direito que não é dado, mas em permanente reivindicação, seja pela revolução do proletariado, seja pelo expurgo do neoliberalismo das estruturas do Estado e sua assumpção democrática pela sociedade. É também um catalisador de lutas sociais, pois envolve agentes de distintas lutas e com diferentes necessidades. Assim, o direito à cidade está atrelado ao “direito à moradia, ao direito de usufruir de serviços públicos, ao direito de uso e fruição do espaço público e contra a mercantilização dos bens de uso comum (a água, o ambiente e a própria cidade)” (Oliveira; Silva Neto, 2020, p. 3).

Considerando o recorte espacial e temático deste trabalho de pesquisa, o direito à cidade passa pelo acesso e uso comum, democrático e coletivo dos bens públicos lagunares, bem como pela autogestão coletiva da cidade, seus equipamentos e bens públicos, que, se reconhece, é um direito atualmente negado no município de Osório. A produção do espaço urbano está delegada à iniciativa privada, através de incentivo à construção civil em margens de lagoas, na forma de condomínios, com sua fragmentação socioespacial e apropriação do acesso aos bens públicos em favor das classes de maior poder econômico.

Nesse sentido, toma-se de Harvey o conceito de direito de se mudar a cidade e de Lefebvre o direito a uma cidade plural, com a coexistência de diferentes atores e grupos, mas como sendo um lugar de trocas, em que as imediatices sejam mantidas e que os bens públicos (legalmente constituídos) sejam de acesso democrático, para que nem o urbano, nem o rural, nem a cidade, nem o campo, nem a artificialidade, nem a natureza, sejam privados ou privatizados, espoliando toda a sociedade que não está no centro dos privilégios da produção capitalista do espaço.

2.4.1 O direito aos bens públicos (lagunares)

Antes de passar à conceituação legal dos bens públicos, cabe diferenciar esse e outros conceitos muito próximos, trabalhados nesta pesquisa. As lagoas constituem unidades geográficas e são corpos d'água lênticos, com formas e limites definidos pelo relevo e/ou por apropriações sociais. Osório conta com três lagoas que, se observadas exclusivamente pela composição de corpo hídrico, seriam consideradas uma só, porém, trata-se de três lagoas distintas: Pinguela, Palmital e Malvas (Shäfer; Lanzer E Scur, 2017). Tem-se, portanto, a seguinte estrutura: corpo hídrico (forma) – lagoa (definição social) – bem público (definição legal).

A definição dos bens públicos assume relevância por estabelecer o tratamento legal de espaços de natureza e equipamentos urbanos, estabelecendo limites de uso e de propriedade. A legislação, todavia, frequentemente é flexibilizada intencionalmente e de forma direcionada, permitindo que seu valor de uso seja capturado por investimentos imobiliários e convertido em valor de troca, culminando no cerceamento de acessos e usos, comprometendo o direito à cidade. Essa tendência de flexibilização legal em prol dos interesses privados reforça a materialidade jurídica do empresariamento governamental.

Definidos pelo CNMP (2015) e pelo Código Civil (Brasil, 2002, art. 98) como de uso comum do povo — tais como rios e mares — esses bens estão sujeitos ao domínio público, entendido por Mazza (2014) como o "poder de senhorio" do Estado. Esse arcabouço jurídico perpassa a discussão, situando-se no entrecruzamento dos aspectos sociais, de mercado e de natureza.

De acordo com a definição trazida pela Lei Federal 9.433/1997, a água é considerada um bem de domínio público e limitado, enquanto o Novo Código Florestal (Lei Federal 12.651/12) classifica as vegetações nativas como bens de interesse comum, limitando o direito de propriedade. A Constituição Federal (1988) atribui à União a titularidade de lagos, rios e demais correntes de água em todo o território nacional (Art. 20), deixando a cargo dos estados e municípios os demais bens públicos, como lagos e praias (Mazza, 2014).

Esse quadro legal confirma que águas e florestas constituem bens públicos ou de uso comum, independentemente de estarem sob titularidade federal ou estadual. Ao município, contudo, recai o dever de regular o parcelamento do solo, o uso dos

bens públicos e promover a proteção desses ativos naturais, conforme o Art. 30, VIII da Constituição Federal e o Código Florestal.

Souza (2018) identifica como o empresariamento urbano hegemoniza a gestão privada de bens públicos, obedecendo aos mesmos princípios neoliberais que se arraigam nas estruturas do Estado e cita exemplos de apropriação privada sobre bens públicos, como os pedágios em rodovias, parques turísticos oferecidos em regime de concessão e as “áreas exclusivas de moradia”, compreendidas como os condomínios em áreas concebidas como (ou em margem de) bens públicos. Nesse sentido, a Figura 12 aponta o vasto “estoque” de bens públicos valorizados para exploração econômica no município osoriense.

A natureza vem sendo “mercadificada por atacado”, sendo destruída em escala global, assim como as formas culturais, históricas e a criatividade intelectual. Está em curso uma onda de expropriação das “terras comuns”, com a privatização de universidades, da água e outras utilidades públicas, no que Harvey define como acumulação por espoliação ou despossessão, tutelada pelo poder do Estado (Harvey, 2005).

As políticas neoliberais reduzem cada vez mais os investimentos nos bens públicos (praças, parques, lagos, rios), de forma que os bens comuns (água, ar, florestas) acabam sendo também prejudicados, reduzidos e comprometidos. O bem comum, portanto, não é um tipo de coisa ou um tipo de bem público. Ele configura, na verdade, uma relação social instável.

Hardin (1968), defende que a finitude dos recursos (do comum), em um contexto de uma sociedade individualista, e aliada a uma questão de escala populacional, pode comprometer o uso do comum pela superexploração e pelo uso indevido dos recursos. Como alternativa, Hardin sugere soluções dicotômicas, uma pelo controle do Estado e outra pelo Mercado, por meio da privatização do comum. Esse conceito dialoga com o que se analisa nesta pesquisa, uma vez que é frequente a defesa de que áreas privadas são mais “controláveis” pelo poder público e tendem a ser melhor preservadas.

Ao contrapor as ideias de Hardin, Elinor Ostrom ([1990] 1992; 1999) demonstra que, em primeiro lugar Hardin tratava, na verdade, do acesso ao comum, livre de regras e sem qualquer controle, e, em segundo lugar, que recursos comuns podem ser geridos de forma sustentável e coletivamente por longos períodos de tempo,

demonstrando que a gestão coletiva e cooperada supera a questão do individualismo, uma alternativa não binária que coloca a gestão democrática no centro da ação.

Cabe marcar uma distinção conceitual entre bens públicos e comuns. Bens públicos não são necessariamente bens comuns. A habitação, a educação e a saúde são bens públicos, mas só se tornarão bens comuns se a sociedade se apropriar deles. É na atuação política de apropriação, manutenção e defesa que bens públicos se tornarão bens comuns (Harvey, 2014).

Considerando o avanço da ideologia neoliberal e seu poder de permeabilização na sociedade e instituições, é paradoxal esperar que o Estado seja uma barreira legal ao privatismo dos bens públicos de uso comum. O que se percebe, na prática de algumas instituições de Estado, é que elas frequentemente atuam em oposição ao melhor interesse social, mesmo quando contrariando a vontade popular. Harvey (2005, p. 123) reforça essa ideia ao afirmar que “a regressão dos estatutos regulatórios destinados a proteger o trabalho e o ambiente da degradação tem envolvido a perda de direitos”.

A esse respeito, Trovão (2021, p. 125) aponta para a postura ativa do Estado no sentido de promover e facilitar a atuação dos agentes privados sobre os “recursos” naturais, sustentando que

> a qualidade ambiental para a vida é direito constitucional cuja responsabilidade pela preservação é compartilhada entre o Estado e a sociedade posto que é um bem de uso comum. Neste sentido, uma vez que os recursos naturais pertencem a todos os brasileiros e brasileiras pode-se dizer que as inciativas de privatização de mananciais de abastecimento, aquíferos, rios e lagos são ações inconstitucionais. Da mesma forma a flexibilização de algumas legislações relacionadas ao meio ambiente e a temas correlatos, como o uso de agrotóxicos, que podem ter impactos profundos na qualidade ambiental deveriam ser olha- dos sob o mesmo prisma.

Os bens públicos lagunares, foco empírico desta pesquisa, são consumidos pelo mercado imobiliário, expropriando o acesso da sociedade comum, elitizando o espaço e fazendo uma apropriação da natureza para interesses privados. Esse movimento compromete, portanto, o pleno direito à cidade em um município que tem nessas lagoas uma centralidade sociocultural e patrimônio ambiental. É, dessa forma, uma apropriação da natureza e da cultura locais.

2.5 APROPRIAÇÃO SOCIAL DA NATUREZA

A natureza não pode ser compreendida como um ente separado dos demais entes sociais e políticos. Trata-se de um coletivo de humanos e não humanos, que não podem ser considerados separadamente, uma vez que a sociedade não apenas ocupa um ambiente natural preexistente, mas o produz socialmente e o reconfigura de forma constante, material e discursivamente (Latour, 2019).

Nesse sentido, Marcelo Lopes Souza (2019) aponta que a sociedade pode ser compreendida como uma “ruptura qualitativa da natureza”, uma diferenciação extraordinária, a partir da singularidade humana em relação às demais espécies, por sua capacidade de responsabilidade ética, racionalidade, fala articulada, produção de cultura e escrita e a capacidade de acumular memórias que superam, em aspectos relacionais, os instintos genéticos.

Uma natureza primeira existiria, assim, apenas no sentido de uma natureza que precede a sociedade, porém não como uma natureza pura e intocada, visto que a existência humana já a transformou, retirando dela, portanto, a condição de intocada.

Em outras palavras, a pureza da natureza (em relação à sociedade) não existe objetivamente após a emergência da sociedade, nem pode ser por ela concebida conceitualmente, em função da distorção causada por sua construção cultural. Souza (2019), então, opta por uma abordagem do “ambiente”, que comportaria a natureza primeira - independente da construção social humana -, a sociedade e sua transformação constante sobre esta base material. E aponta que os geo-ecossistemas são, antes de alterados, apropriados pela sociedade, pois nela sempre existem relações de poder.

Essa relação simbiótica entre os aspectos sociais e geológicos do planeta se projeta sobre o ambiente (natural e/ou construído), operando sob a ordem capitalista destrutiva, que coloca o ser humano como um agente geológico e geomorfológico, pois possui a capacidade de interferir na dinâmica superficial, alterando relevos e gerando depósitos correlativos. Assim, o ser humano é um agente que sofre a influência das dinâmicas da natureza ao mesmo tempo em que opera tal dinâmica para seu proveito. O ser humano não é o único agente com essa capacidade, mas é o único que tem a opção de escolher entre alternativas de forma racional (Mendes; Felippe, 2016).

Esse conceito se relaciona com o que pesquisadores têm chamado de Antropoceno, ou, de forma ainda mais crítica, Capitaloceno, como uma era em que as

ações humanas deixam marcas estratigráficas distinguíveis e inequívocas no planeta. Enquanto o conceito de Antropoceno é contestado por alguns cientistas por ocultar a força do capitalismo por trás desse processo, o termo Capitaloceno parece retratar mais adequadamente a dinâmica econômica e de poder (política) que se projetam na e pela sociedade. Ainda em decorrência desse contínuo temporal, nasce o conceito de Necroceno, como sinalização de uma ação definitiva para a manutenção da vida, o que se pode observar pela emergência climática, com as implicações já sentidas em todo o mundo (Suertegaray, 2023). Com isso o desafio a ser enfrentado pela sociedade, diante da emergência climática, reside em abandonar a perspectiva do produtivismo capitalista, assimilando a incapacidade geossocial de acompanhar essa produção (Latour, 2019).

Assim, a questão ambiental está no debate político em um momento de exacerbação dos princípios neoliberais sobre a atuação do Estado (Ribeiro, 2012). Se, como argumentam Souza (2019) e Latour (2019), ainda que partindo de abordagens distintas, a sociedade é parte da própria natureza, a constituição dos sistemas econômicos e de produção e consumo é também parte dessa mesma natureza.

Em síntese, e neste ponto reside o maior dos problemas, a sociedade da produção e do desenvolvimento é uma natureza autofágica (Necrocênica). O conceito de desenvolvimento se funde ao de crescimento econômico e acaba sendo traduzido em projetos que elevam a renda, ampliam o acesso e aumentam o consumo, como se para haver desenvolvimento devesse haver, necessariamente, mais consumo, mais produção, mais extração, mais recursos, mais natureza coisificada, tornando modos de vida distintos meramente em níveis distintos de renda (Silva; Sparn; Vieira, 2016; Furtado, 2024).

No fluxo econômico capitalista a natureza é tido meramente com recurso, sendo utilizada tanto como matéria-prima (madeira, minério, petróleo), quanto como insumo (energia, transporte, terreno), mas invisibilizada enquanto ente autônomo e submetida a parte de um processo que parece ser maior e mais necessário que ela mesma. A apropriação neoliberal da natureza torna a natureza um problema para o desenvolvimento, deslocando a discussão ambiental para um aspecto a ser superado administrativa ou tecnicamente (Zhouri, 2008). O ambiente construído é, neste contexto, um condicionante da natureza, não mais o contrário.

No âmbito urbano, a natureza é modificada materialmente pela expansão das cidades, pela infraestrutura urbana, pela retificação e canalização de rios e córregos, pelo uso de água e o descarte excessivo e não adequado de esgoto, pela poluição do ar, da água, do solo e até mesmo de outros seres vivos. A natureza, a partir da concepção de Marx (2013), é apropriada pela sociedade produtivista para sua satisfação de vontades e necessidades, e incorporada em produção e em consumo (Harvey, 2013).

Em relação ao solo urbano, Barbosa e Costa (2012, p. 478) afirmam que “numa economia capitalista, ele se apresenta como um valor de uso presente e um valor de troca potencial para o futuro”. Nessa perspectiva, o solo tem valor de troca peculiar, visto ser irreproduzível e monopolizável. Ele é, portanto, sob a ótica dos autores, ainda de acordo com Singer (1980), um falso capital, pois não se valoriza pelo trabalho, mas pelo monopólio do acesso.

A natureza como produto dialoga fortemente com o conceito de estética da mercadoria, pois, como é o caso dos condomínios fechados horizontais em Osório, a estética do lugar, a quietude, a lagoa e a sensação de proximidade com a natureza se fundem com o espaço construído, oferecendo o “melhor dos dois mundos”, ou seja, a natureza no fim da rua, mas até lá, urbanidade. Essa estética da mercadoria, aplicada a este contexto, é concebida como uma apropriação subjetiva da natureza, utilizada como vantagem oferecida na venda do produto imobiliário, subordinando o valor de uso ao valor de troca (Martins, 2019). Essas leituras permitem compreender que a apropriação social da natureza não é um efeito colateral do desenvolvimento urbano, mas um de seus mecanismos estruturantes.

Como forma de reordenar criticamente a Geografia e a Antropologia, espalhando-se em áreas como economia política, a ecologia política surge entre as décadas de 1960 e 1970, em um momento de intensificação da discussão sobre a crise ambiental. Essa disciplina se funde a estudos pós-desenvolvimento, como o ecomarxismo, ecologia social e ecofeminismo, que apoiam sua crítica ao capitalismo através das relações entre natureza e sociedade, ainda que com ênfases diferentes. Advinda de uma confluência entre ecologia cultural, ecologia comunitária, cibernética e teoria dos sistemas, a ecologia política focou-se na crítica às relações desiguais de poder e na desestabilização das interações humanas com o ambiente físico (Walker, 2011). Leff (2017) aponta que atualmente a ecologia política vive uma fase de

autocrítica, visto que suas bases foram postas sobre perspectivas culturais e epistêmicas anglófonas, traduzidas em quadros teóricos colonizadores. Defende que a ecologia política deve englobar uma desconstrução de conhecimento, vigilância epistemológica e a ética da alteridade, colocando em evidência distintos contextos culturais de processos socioambientais, o que converge com o pensamento de Latour (2019).

No sentido de construir uma crítica à ecologia política, colocando sob perspectiva elementos enraizados na concepção de ambiente, outras cosmologias passam a assumir posição de destaque na literatura e surgem como opções de reconstituir o alicerce de uma nova sociedade, que opere sob outras condições.

Essa mudança de perspectiva encontra na cultura dos povos indígenas uma base cosmológica forte para se estabelecer. No Equador e na Bolívia, por exemplo, a cultura dos povos originários tem sido reconhecida e valorizada mais consistentemente, compondo inclusive as Constituições federais desses países, reconhecendo os direitos da natureza e do bem viver, consonante também à cosmologia de seus povos originários (Brasil; Amaral; Piló, 2020).

Um ideário indígena que tem sido objeto de interesse na academia é o “Bem viver”, que consiste essencialmente no processo comunitário de vida em harmonia com a natureza. Essa filosofia contrapõe-se a diversas bases do pensamento e organização social ocidental, na medida em que propõe a desmercantilização do mundo, a reaproximação do ser humano com a natureza, em uma relação de troca, não de uso e propõe a retirada do homem do centro dos direitos, reconhecendo os direitos da Natureza (Acosta, 2017). Essa é uma resposta dialética à problemática da apropriação destrutiva da natureza, com o esgotamento de um modelo até então sustentado.

Nessa mesma perspectiva, de recolocação das relações entre sociedade e natureza, porém aplicada ao ambiente urbano, Martins (2014) enfatiza a necessidade do reconhecimento de uma cosmovisão unificadora, que supere a fragilidade de uma “economia verde” que pode não superar o campo da ideologia e do discurso. A autora reconhece a dificuldade dessa transformação em questões práticas e identifica problemáticas que devem ser tratadas objetivamente, no dia a dia das cidades, como as dificuldades no acesso à cidade e à moradia social.

O evidente conflito entre os limites objetivos materiais para o modelo capitalista e suas premissas expõe uma forte contradição social. Qual é a escolha que a sociedade fará sobre as consequências de manter o modelo atual? É isso que Latour (2019) tensiona no livro Políticas da Natureza.

Entretanto, o autor sugere uma conciliação entre ciência e política, que opere em simbiose mutualística e aponta que a luta hoje é contra o produtivismo, sob um processo de recivilização sob nova racionalidade, impulsionado pela emergência climática (Latour, 2022). A emergência climática dramatiza ainda mais as relações ambientais (sociedade e natureza), à medida que as tragédias climáticas têm sido mais fortemente sentidas em todo o mundo, com consequências heterogêneas entre os territórios.

A heterogeneidade dos efeitos e consequências da emergência climática é parte de um problema maior: a distribuição ecológica desigual. Tal desigualdade é sentida nas injustiças ambientais, como no favorecimento de determinados grupos “em detrimento dos significados e dos usos que outros segmentos sociais possam fazer do território” (Zhouri, 2008, p.105).

2.6 JUSTIÇA AMBIENTAL

A reivindicação por justiça ambiental é um tema que emerge com uma nova forma de pensar a relação entre a sociedade e o mundo natural, e compreende “o tratamento justo e o envolvimento pleno dos grupos sociais, independentemente de sua origem ou renda, nas decisões sobre o acesso, a ocupação e o uso dos recursos ambientais em seus territórios” (Acselrad; Mello; Bezerra, 2009, p.25).

O movimento de justiça ambiental tem sua origem em mobilizações de luta contra o racismo ambiental, que denunciavam a estreita ligação entre raça, classe e populações migrantes, e a espacialização desigual dos riscos e danos ambientais, entre as décadas de 1960 e 1980 (Gudynas, 2019). Esse conceito, entretanto, se difunde globalmente, assumindo diversas frentes de resistência, adaptadas aos contextos regionais.

Esse movimento discute fortemente a questão da produção e seu objetivo. Produzir o quê? Para quem? Nessa perspectiva, o uso dos recursos naturais deveria estar pautado não pelo crescimento do lucro de grandes corporações ou do uso para

especulação de capital, mas para resolver problemas concretos das sociedades, como habitação e alimentação.

Assim como há uma divisão internacional do trabalho, há uma divisão internacional (e em menores escalas regionais também) da exploração de recursos naturais. Países industrializados que dependem especialmente de commodities para sustentar suas cadeias produtivas, buscam em países periféricos a exploração de recursos materiais para a manutenção de suas economias baseadas em produtos com maior valor agregado, ampliando assim sua prevalência econômica e tecnológica sobre os demais.

Os países “subdesenvolvidos” arcam com as “externalidades” dos problemas do desenvolvimento e estão “submetidos à estrutura desigual de desenvolvimento pensada entre as nações, e consequentemente da distribuição dos ônus dos impactos” (Isaguirre-Torres; Maso, 2023).

As atividades frequentemente naturalizadas como vocação econômica ou potenciais produtivos, tais como a agricultura extensiva, silvicultura e pecuária, operam como fontes importantes de impactos socioambientais, seja pelo uso intensivo de agrotóxicos, seja pela emissão de gases de efeito estufa ou ainda pela degradação de solos e da biodiversidade. No Litoral Norte, esse quadro se manifesta nas práticas agrícolas do Litoral Rural, com efeito direto sobre a BHRT e os bens públicos lagunares.

A justiça ambiental está fortemente vinculada à reivindicação social sobre uma apropriação equilibrada da natureza, e deve compreender um aspecto ético geral, que contemple os direitos da natureza. Numa visão mais radical, não seria o direito à natureza, mas da natureza, na medida em que se a considere um ente juridicamente dotado de direitos, deslocando o olhar antropocêntrico (Gudynas, 2019). Essa pesquisa, porém, se propõe a uma análise dialética das necessidades de reprodução social e da mercantilização da natureza, posicionando a justiça ambiental - aqui enfatizada em termos da disputa pelo acesso e pela manutenção dos bens públicos lagunares - como base para a produção espacial.

A injustiça ambiental é uma construção que extrapola os indicadores e controles administrativos e técnicos, sendo determinada por processos políticos estabelecidos ao longo do tempo, configurando o espaço geográfico e determinando

usos e prioridades do ambiente natural e construído (Canil *et al*., 2021). Como enfrentamento a isso, tem-se a luta por justiça ambiental.

A justiça ambiental está arraigada na ecologia política, adotada por grupos com distintos enfrentamentos e opera na perspectiva de uma recolocação da natureza como elemento central em sua relação com o ser humano. Ela se coloca na defesa do direito à diversidade de ambientes culturalmente específicos, como as comunidades tradicionais, na defesa da proteção ambiental igualitária contra a segregação socioterritorial e a desigualdade ambiental promovida pelo mercado.

Por se tratar de um processo político, a justiça ambiental está assentada em atores sociais e institucionais, muitas vezes orientados por parâmetros técnicos que podem desmobilizar a atuação e o engajamento social, tornando desigual a contribuição popular nos processos decisórios, como frequentemente ocorre nos Comitês de Bacias Hidrográficas, conforme Martins (2015). Isso conversa diretamente com a questão da governança abordada anteriormente, no sentido de limitar ou manipular os agentes sociais nos espaços de decisão.

Ribeiro (2017) alerta que a desigualdade do urbano se apresenta de muitas formas, como na poluição das águas por despejo de esgoto, degradando as condições de vida naquele bem público. Outra forma de desigualdade e, tal qual a contaminação por esgoto, de injustiça socioambiental, é a contaminação das águas por agrotóxicos. A produção agrícola intensiva em químicos e a produção imobiliária operam sob condições de privilégio estatal, que reconfigura o espaço geográfico para comportar os interesses econômicos de agentes privados.

Os exemplos de injustiças sociais, ambientais e espaciais são numerosos e se manifestam em distintas escalas, expressando a assimetria entre os custos socioambientais da produção e a apropriação privada de seus benefícios. Episódios associados à mineração, por exemplo, como os rompimentos de barragens ocorridos em Minas Gerais na última década, tornaram visível esse descompasso ao evidenciarem a concentração dos danos sobre trabalhadores, comunidades locais e ecossistemas, enquanto os benefícios econômicos permanecem externalizados e protegidos. Esses eventos explicitam como a degradação ambiental e a perda de vidas humanas são tratadas como secundárias dentro da racionalidade econômica dominante.

Ainda que de grande repercussão pública, tais episódios não configuram exceções, mas expressões recorrentes de um modelo de desenvolvimento orientado pela centralidade do capital. A continuidade das operações empresariais e a rápida recomposição de valor econômico após desastres ambientais revelam uma dissociação estrutural entre responsabilidade socioambiental e desempenho financeiro. Esse descompasso só é possível em uma sociedade que subordina o bem comum à lógica da acumulação, naturalizando a repetição de catástrofes e convertendo danos sociais e ambientais em meras externalidades do processo produtivo.

A justiça ambiental também se conecta com a emergência climática e seus impactos, geralmente distantes dos principais causadores dos desequilíbrios da natureza. Isso demanda ações focadas em identificar e preparar comunidades e locais para o enfrentamento dessas situações, bem como enfrentar também em um plano mais amplo tais desigualdades. Como um tema ainda emergente, é preciso aprofundar o debate, buscando caminhos que não se limitem apenas à resiliência climática, que é uma necessidade emergencial, mas que não tem capacidade de promover mudanças na lógica de acumulação e despossessão, que produz essas desigualdades.

Os municípios do Litoral Rural enfrentaram recentemente uma série de eventos climáticos extremos, como os ciclones que atingiram a região em 2023 e as fortes chuvas de 2024. Esses municípios passaram a experimentar, de forma desproporcional, os efeitos locais de desequilíbrios ambientais que são produzidos em escala global. Essas populações podem ser compreendidas como vítimas de injustiça ambiental, ao sofrerem danos materiais e sociais, bem como a ameaça de risco à vida. A crise climática é um problema global que se projeta nos territórios que geralmente não possuem capacidade de enfrentamento.

Por outro lado, a base produtiva desses municípios é fortemente ancorada em atividades agropecuárias e silviculturais com elevado potencial de contaminação de solos e águas por agrotóxicos. Além das atividades rurais da região serrana do litoral, há ainda o cultivo de arroz na planície, com uso de irrigação por alagamento. Essas formas de produção conduzem químicos e contaminantes orgânicos à BHRT, contribuindo para a degradação da qualidade da água captada nas lagoas que abastecem a região (Milani *et al*., 2022; Mapa, 2021; Você, 2018).

Assim, os mesmos grupos sociais que bebem dessa água, consomem os peixes dessa bacia e dependem diretamente dos serviços ecossistêmicos locais podem, simultaneamente, se perceber como vítimas e como agentes produtores de desequilíbrios ambientais. Essa sobreposição de papéis não dilui a injustiça ambiental, mas a complexifica, exigindo uma leitura político-ecológica que articule escalas, responsabilidades e as formas de produção do espaço.

São decisões políticas que priorizam e direcionam investimentos e infraestruturas para determinados setores e áreas. Essas escolhas passam por diversos espaços de planejamento e controle do município (e da região e do estado), desde os conselhos de gestão (de meio ambiente, de desenvolvimento, etc.), passando pelo Legislativo, Executivo e Órgãos do Judiciário. As políticas desenvolvimentistas geralmente são prioridades por parte do Estado, tornando-se potencialmente as maiores oponentes à justiça ambiental (Mohai; Pellow; Roberts, 2009).

Como discutido no capítulo sobre Estado, neoliberalismo e empresariamento da gestão local, esses espaços de governança (conselhos e comitês) se constituem sob uma forma assimétrica de poder, frequentemente subestimando conflitos sociais em detrimento de aspectos técnicos (limites legais de uso) e amortecendo a capacidade de contestação — o que aprofunda as situações de injustiça ambiental.

A produção imobiliária de condomínios e loteamentos fechados em margens de lagoas, pelo que promove em termos de exclusão social e cultural e da inevitável invasão de áreas ecologicamente vulneráveis, torna a paisagem, ecossistemas, o acesso aos espaços e aos bens públicos, os possíveis (além dos já existentes) prejuízos à natureza, meras externalidades que os instrumentos do poder público não são suficientes para contornar, atenuar ou evitar, uma vez que esses mecanismos tendem a ser capturados pelo próprio mercado.

Nesse contexto, se advoga pela promoção de acesso igualitário aos recursos ambientais e contra o uso e acesso privados e privatizados das águas e do solo, considerando a justiça ambiental como a espacialização da justiça distributiva (Zhouri, 2008). Trata-se de uma luta pelos direitos das gerações futuras, conforme Acselrad, Mello e Bezerra (2009), mas que envolve diretamente o Estado, recuperando Skocpol (1985) *apud* Sze e London (2008, p. 1344), que definiu esse processo como “trazer o estado de volta” ao centro da decisão.

É nesse sentido também que esta pesquisa opera, partindo desses fundamentos como princípio para uma atuação efetiva e equilibrada do Estado, que o capacite a cumprir sua função de gestor e organizador social, de forma democrática, assim como deve gerir os recursos e bens públicos naturais. Por essa perspectiva, a pesquisa tenta compreender como o Estado tem atuado em relação a esses conflitos evidentes e emergentes.

2.7 SUSTENTABILIDADE

O conceito de desenvolvimento, da forma como é compreendido e instrumentalizado no Estado neoliberal, tem servido para justificar e potencializar a implementação de políticas orientadas aos interesses do mercado. O empresariamento do Estado desloca e ressignifica o sentido de sustentabilidade, operando em uma lógica gerencialista que despolitiza o conceito, sufocando a perspectiva ecológica (Ribeiro, 2012; Marquesan; Figueiredo, 2018).

Há pesquisadores que consideram a adoção desse termo como uma armadilha ideológica que acaba por perpetuar as diferenças entre dominantes e dominados, em distintas escalas espaciais. As ideias de desenvolvimento sustentável e de sustentabilidade estariam submetidas ao mesmo quadro de apropriação teórica que apenas mascara os mesmos processos de produção e reprodução de desigualdades ambientais, sociais, culturais e econômicas (Veiga, 2010).

Já o conceito de sustentabilidade, especialmente quando atrelado a desenvolvimento, carrega consigo elementos elaborados e discutidos frequentemente em lugares com condições culturais e materiais que não podem ser reproduzidas e experimentadas em escala global. Entretanto, como defendido por Nascimento (2012), as pessoas e as sociedades de classes economicamente inferiores têm o mesmo direito de acesso ao mercado consumidor que as classes mais abastadas, que já estão nele inseridas.

Sabe-se que o padrão de consumo de países periféricos, ditos do terceiro mundo, não acompanha o padrão de países desenvolvidos e que se isso viesse a acontecer não haveria disponibilidade material para atender a essa demanda mundial de bens de consumo e alimentação. Tomando o exemplo do padrão de consumo brasileiro, caso fosse aplicado a todos os países, demandaria o equivalente a 1,6 planeta Terra em termos de seus recursos naturais (Fernandez, 2017).

Portanto, ao condicionar o desenvolvimento à sustentabilidade, ou seja, às práticas de produção e de consumo que respeitem os limites da exploração dos recursos naturais, se acaba definindo limites para o desenvolvimento e limites para o consumo. O que fazer com as comunidades e países que sistematicamente foram (e muitos ainda são) postos marginalmente em relação ao padrão de consumo dos países que “já são” desenvolvidos?

A grande contradição de pensar em desenvolvimento, mesmo que sustentável, repousa sobre uma questão de descompasso temporal e econômico. As sociedades que primeiro alcançaram os patamares de maior consumo (e maior conforto, qualidade de vida, facilidades e acesso a amenidades) são também as que produzem a episteme que reivindica que o uso de recursos seja limitado a partir de então. Se a natureza é uma externalidade para a economia, a qualidade de vida dos países periféricos, nesses termos, se tornaria uma externalidade para o discurso da sustentabilidade.

Traçar uma linha delimitadora global agora significaria manter as vantagens dos que já as alcançaram e restringir os demais a seus níveis de dinamismo econômico, tecnológico e social alcançados até então. Em outras palavras, é perpetuar e acirrar as desigualdades socioeconômicas construídas até este momento.

Nesse sentido, Veiga (2010, p.171-172) aponta que a sustentabilidade deve operar fora da “caixa de ferramentas do economista convencional”, sem a ingenuidade de soluções triplamente vencedoras (sociais, econômicas e ambientais) e amparada em um compromisso ético duplo: “de solidariedade sincrônica com a geração atual e de solidariedade diacrônica com as gerações futuras”.

A forma como ocorre a acumulação capitalista e a distribuição geográfica do capital, com a divisão internacional do trabalho e da renda, impede que os países periféricos alcancem o mesmo nível de “desenvolvimento” que os países centrais, sendo, portanto, um mito que permanece nas cartilhas do desenvolvimento (Furtado, [1974] 2024).

Cavalcanti (2012, p. 36) é enfático ao definir que

> Crescimento significa necessariamente esgotamento de recursos, destruição de alguma coisa do meio ambiente. Não existe nenhum exemplo de sociedade desenvolvida que seja ecologicamente sustentável, simplesmente porque as sociedades desenvolvidas [...] chegaram a esse nível há menos de 250 anos. Sustentáveis, podemos dizer, foram as sociedades indígenas no Brasil que tinham 12.000 anos de existência quando os portugueses chegaram aqui. Quem garante que a sociedade americana vai ser como é

> hoje no ano 2250? Ou a chinesa? Ninguém garante, nem mesmo daqui a vinte anos! E daqui a doze mil?

A percepção do que o Ocidente chama de desenvolvimento e sustentabilidade é distinta em determinadas culturas, especialmente as que operam em cosmologias distintas, como no caso dos ameríndios. Recentemente os povos originários têm ocupado maior espaço nos debates socioeconômicos, ambientais e culturais em escalas que superam as suas próprias comunidades. Esse retorno aos saberes ancestrais surge como um reposicionamento de perspectiva, promovendo outra compreensão sobre as possíveis relações da sociedade com a natureza e o consumo (Acosta, 2017).

Tal reposicionamento propõe uma outra subjetividade dos sujeitos, pelas diferenças entre os indivíduos, pela alteridade, pela memória e pelo reconhecimento dos povos originários. É um chamado ético que ponha em marcha “mudanças históricas, orientadas pelos valores de autonomia, diversidade cultural, pluralidade política e democracia participativa” (Leff, 2000).

Há certo consenso no entendimento de que a sustentabilidade é uma questão multifacetada, que exige uma mudança paradigmática, ética e política, com reconfiguração dos modos de produção e acumulação e nas estruturas governamentais (Scoones, 2016).

Para Romeiro (2010), uma ação que precisa ser considerada em âmbito global é que ao invés de pedir que todos “economizem” o planeta de forma equânime, a reivindicação de que os países mais desenvolvidos reduzam demanda sobre os recursos naturais, na mesma proporção em que são mais ricos que os demais. O próprio curso natural da história vai exigir tais sacrifícios, como, de fato, já está ocorrendo, enquanto os conflitos estão se tornando cada vez mais violentos conforme os recursos vão se tornando mais escassos (Theodoro; Leonardos, 2021).

A sustentabilidade é, portanto, uma questão ética que repousa sobre uma base democrática na qual as populações tenham autonomia para definirem os limites de usos da natureza. Defende-se, então, uma virada ética que articule aspectos ecológicos, tecnológicos e culturais na pauta da sustentabilidade, atribuindo novo sentido para o desenvolvimento (Romeiro, 2010; Theodoro; Leonardos, 2021).

Na questão urbana, esses aspectos discutidos até então estão todos presentes e ainda mais visíveis, uma vez que a cidade é produzida cada vez mais para o mercado e o consumo da paisagem, do lugar, da segurança, da estética e da

diferenciação pelo próprio consumo. Sendo a própria cidade uma mercadoria, como identificou-se anteriormente em Martins (2019), entendê-la assim permite conhecer e reivindicar os limites de seu uso e exploração, bem como seu “consumo” de forma consciente e em harmonia com a ética entre natureza e sociedade.

Fonseca e Bursztyn (2009) identificam os *free-riders* (caronas) discursivos - aqueles que obtêm vantagens ao assumir o discurso da sustentabilidade ou da preservação ambiental sem que, de fato, suas ações contribuam para tal. Nesse ponto se percebe facilmente a semelhança do setor imobiliário que utiliza como argumento de venda para seus empreendimentos a natureza e a paisagem, apropriando-se delas para benefício privado.

Diversos autores argumentam pela necessária implementação e fortalecimento da governança como resposta aos conflitos locais e globais, entretanto, alertam para a existência de grandes barreiras para que isso traga soluções efetivas, entre elas a questão da legitimidade dos agentes, a dificuldade de escala entre o local e o global, e os interesses dos estados-nação, em diferentes estágios do capitalismo e do consumo, que concorrem entre si (Scoones, 2016; Fonseca; Bursztyn, 2009; Bailey, 2015; Ribeiro, 2012).

Distante de um consenso de qual seria a solução definitiva, se caminha em direção à compreensão de que sustentabilidade não pode ser tomada como norma ou como objetivo, mas como uma ética parametrizante que ressignifique as relações sociais, econômicas e culturais com a natureza.

Adicionalmente, é imperativo que a revisão do papel do Estado esteja presente no debate sobre sustentabilidade. Não se pode, entretanto, compreender o Estado estritamente em uma visão “orgocêntrica”, ou seja, que ordene a cidade e as relações sociolegais como fins em si ou como ferramentas de manutenção do si próprio, nos termos de Marquesan e Figueiredo (2018). Harvey (2014) expande essa concepção sem, entretanto, refutá-la, ao defender que as hierarquias de poder e de gestão podem ser necessárias na proteção do meio ambiente e da cultura em uma escala superior à escala local. O autor argumenta que não se pode prender-se a uma ideologia paralisante, a qual chama de fetichismo organizacional (a horizontalidade, por exemplo), que engesse as ações globais, que necessitam de estruturas organizacionais hierarquizadas. Para ele, a “horizontalidade” tem “limites como

princípio organizacional hegemônico", mas deve-se estar preparados para admiti-los e superá-los (Harvey, 2014, p. 139).

Da forma como se apresenta, tomado pelos interesses privados, atuando como um instrumento de legitimação do poder empresarial, direcionado aos interesses privados, esse Estado também não é sustentável, afinal, seus recursos de manutenção e de poder dependem do próprio capitalismo.

Identifica-se a necessidade de atuação em diversas frentes, as quais abrangem formação cidadã, ampliação da participação democrática, esforços locais e internacionais de transformação, realinhamento de perspectivas construídas de forma conjunta, considerando, respeitando e aproveitando os conhecimentos, práticas, culturas e necessidades locais. Uma estratégia que vai do local ao global e retorna, constituída em rede.

O Estado, portanto, precisa também operar sob outra episteme, pois tal qual a sociedade é natureza e vice-versa, a sociedade moderna é capitalismo e o capitalismo é sociedade moderna. Dessa forma, ou o Estado (como ente que representa e ampara a sociedade) limita a atuação do capitalismo ou conhecerá seu próprio fim juntamente dele.

2.8 DA VINCULAÇÃO DA TEORIA COM O CAMPO EMPÍRICO

Partindo do entendimento de que o Estado é um ente instável, arena de conflitos e constantemente em disputa, um campo de atuação política e sujeito à ideologia e premissas estabelecidas pela sociedade que o constitui, reconhece-se que o neoliberalismo, em suas distintas apresentações, enquanto macroestrutura econômica e até mesmo cultural, atua hoje por dentro das estruturas do Estado.

O neoliberalismo se funde às tarefas inerentes ao Estado, como se dele fosse parte indissociável, através do alto grau de arraigamento dessa ideologia no senso comum da sociedade e, mais objetivamente, por meio do empresariamento do Estado e da gestão pública como consequência. As intervenções legais, como nas alterações do Plano Diretor de Osório, formalizam a gestão voltada ao interesse do mercado imobiliário, ignorando a continuidade do espaço urbano e "transformando a cidade em pedaços de interesse do capital especulativo e os cidadãos em clientes" (Oliveira; Nicolini, 2024, p. 20).

Dessa perspectiva de gestão empresarial emergem a competição intermunicipal, interestadual e se adotam estratégias conhecidas na competição de mercado privado, promovendo a transposição da atuação dos agentes públicos da priorização das demandas sociais e do planejamento para o atendimento das necessidades privadas. A cidade passa, então, a ser planejada para o mercado, comprometendo o direito à cidade. Como Harvey (2006, p.165) já identificava, há uma reorientação (tardia, mais lenta, mas ainda em curso no Brasil) dos governos urbanos para adotarem a postura empreendedora e competitiva sob um consenso geral de que "os benefícios positivos são obtidos pelas cidades que adotam uma postura empreendedora em relação ao desenvolvimento econômico".

Uma das formas de apropriação do espaço urbano e da sua conversão em ativo econômico de mercado se dá pela constituição dos condomínios particulares fechados, que marcam a segmentação e segregação sociais baseadas na capacidade econômica das pessoas. A fragmentação ocorre na esfera das relações sociais de forma subjetiva, mas é materialmente percebida na "interrupção" da cidade, com ilhas de espaços de moradia que não se conectam diretamente à malha comum da cidade. Esse movimento materializa territorialmente a acumulação por despossessão, como apontado por Harvey.

O fato de, em Osório, esses condomínios ocuparem áreas em margens de lagoas, pressiona também o meio ambiente, cada vez mais vulnerabilizado e subestimado nas prioridades e importância para a qualidade de vida de humanos e não-humanos.

As consequências da apropriação da natureza pelos agentes com interesses estritamente econômicos se dão em distintas esferas, entretanto, uma das mais visíveis é a injustiça ambiental imposta à comunidade local que, desprovida dos recursos financeiros necessários, deixa de usufruir dos bens comuns (lagoas, rios, vegetação, ecossistema, paisagem, cultura e lazer) enquanto eles são apropriados e privatizados.

O modelo exposto é de potencial exclusão social. Excludente em termos financeiros e degradante em termos de natureza. Uma resposta a esse quadro deve partir da compreensão social da relevância do tema e de uma participação democrática efetiva nos espaços de poder do Estado, demovendo o mercado dos espaços de poder como único agente com influência e poder decisório.

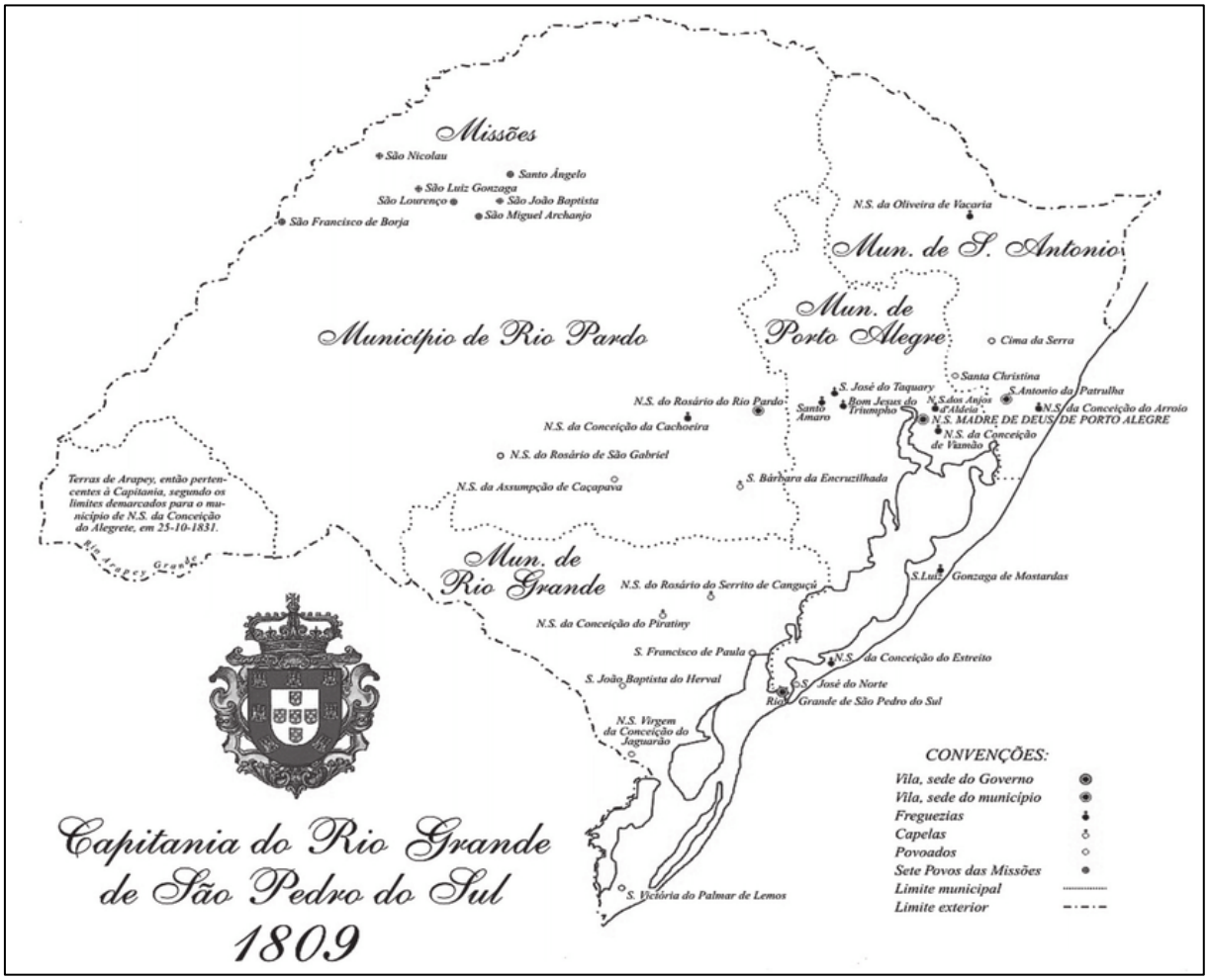
Ao Estado competiria fortalecer os espaços de controle social e de protagonismo da coletividade perante a tomada de decisão sobre questões cada vez mais complexas e que geralmente envolvem consequências graves para toda a sociedade. Porém, quanto mais o Estado se afasta das premissas de equidade e participação popular, maior deve ser também a pressão social.

Além disso, o Estado, na forma estabelecida em seu aparato legal, deve também atuar na organização, proposição, implementação e fiscalização de políticas públicas capazes de reverter os cenários políticos e ecológicos considerados como substancialmente comprometidos. O Estado deve atuar consolidando o atendimento das demandas sociais em detrimento da exclusividade e priorização das demandas do Mercado, sob o risco de agravar os problemas sociais, ambientais e culturais, tornando-se insustentável a si mesmo na mesma medida em que não se sustenta também o modelo capitalista.

3 LITORAL NORTE: FORMAÇÃO E DINÂMICA SOCIOESPACIAL

O município de Osório, fundado no ano de 1857, emerge do desmembramento da então vila de Santo Antônio da Patrulha, uma das quatro primeiras vilas criadas na Resolução Real em 27 de abril de 1809, no Rio Grande do Sul. Além dela, existiam também as vilas de Porto Alegre, Rio Grande e Rio Pardo (Estado do Rio Grande do Sul, 2018). Essas vilas eram compostas de vastas áreas de terras, cobrindo toda a área sul-rio-grandense, como demonstrado na Figura 1.

Figura 1 - Mapa da capitania do Rio Grande de São Pedro – 1809.



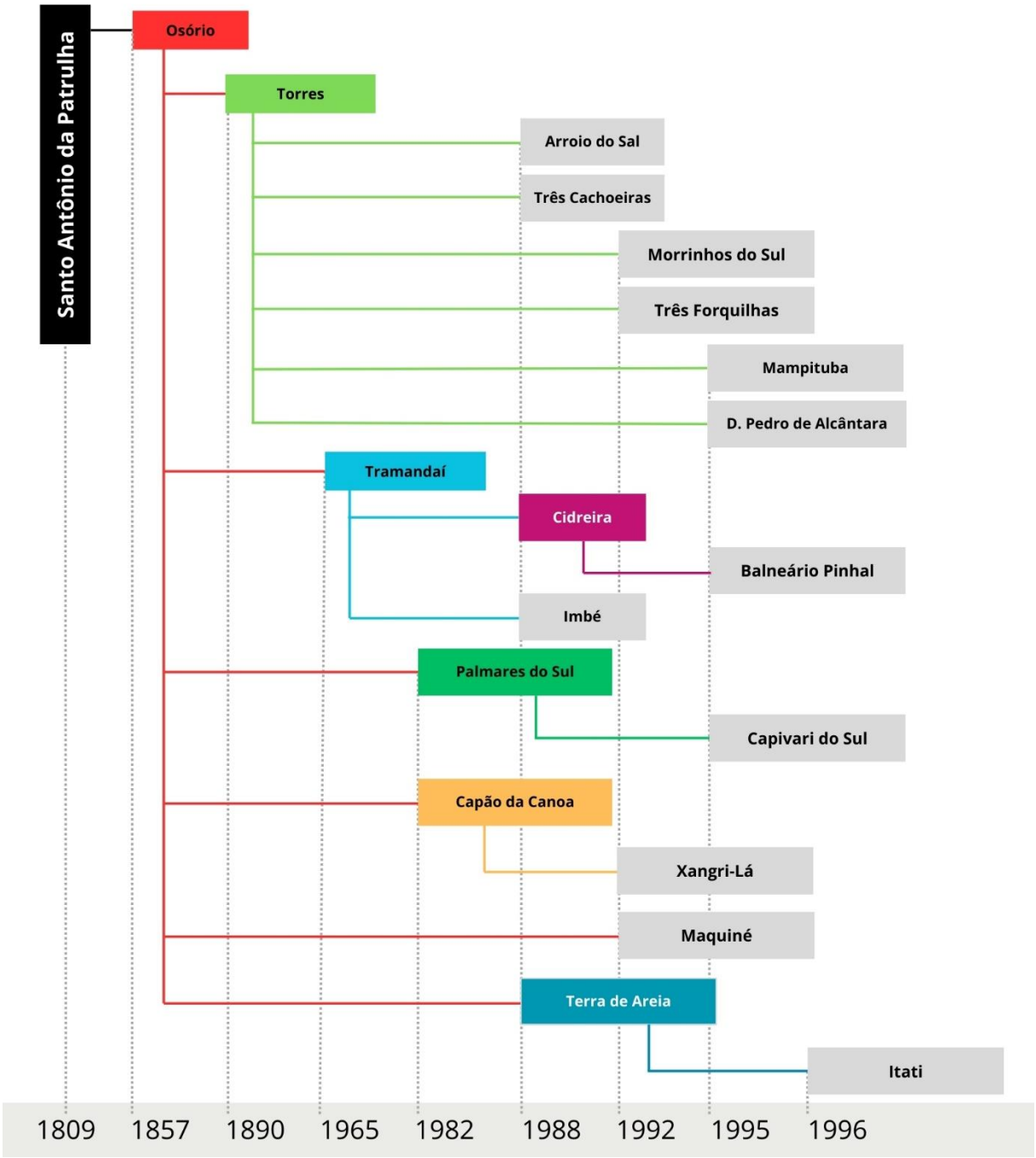
Fonte: Scott (2017, p.620)[2].

Em 1857 ocorre o primeiro desmembramento de Santo Antônio da Patrulha, dando origem ao município de Conceição do Arroio, que mais tarde, em 1934, passou a se chamar Osório. A formação inicial deste município compreendia as áreas de

[2] Mapa baseado na reconstrução histórico-cartográfica, executada no Departamento Estadual de Estatística do Rio Grande do Sul, por João C. Campomar Junior, desenhista-cartógrafo, em julho de 1942, reeditado digitalmente por Sérgio Buratto em junho de 2022, segundo nota do autor.

terras entre o atual município de Palmares do Sul e Torres. Torres, porém, separou-se de Osório trinta e três anos após a fundação do município-mãe, no ano de 1890. A Figura 2 ilustra a árvore genealógica dessas emancipações.

Figura 2 - Desmembramentos dos municípios a partir de Santo Antônio da Patrulha.



Fonte: Elaborado pelo autor com dados do Estado do Rio Grande do Sul (2018).

Por ser o principal povoado, elevado à freguesia em 1773, conforme Stenzel Filho (1924 [2025]), e concentrar funções administrativas e paroquiais, além de estar em uma posição estratégica e privilegiada logisticamente, a localidade do que hoje é

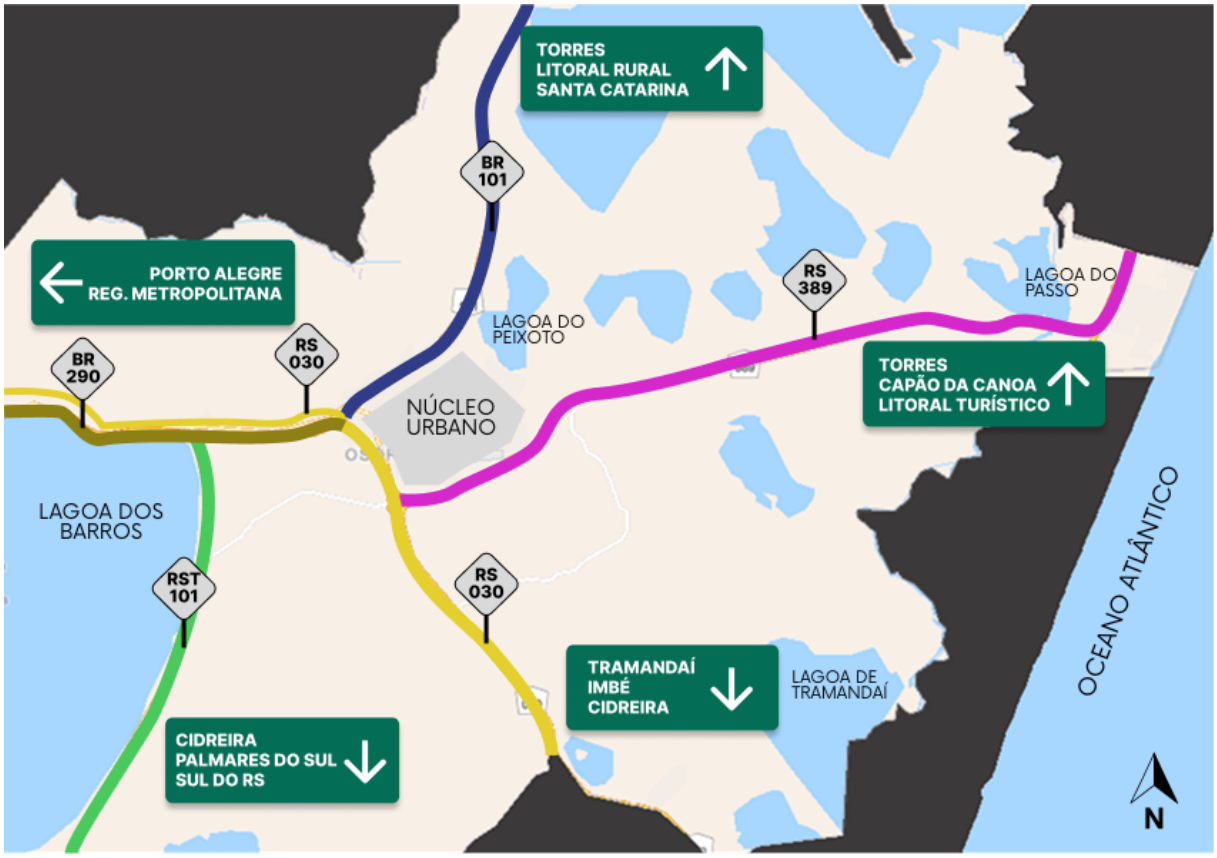
o centro urbano de Osório foi assumindo um papel central na região. Mesmo após os desmembramentos, o município permaneceu como um polo regional, desempenhando funções de produção agropecuária, industrial, de comércio e serviços.

Essa centralidade histórica apoiou-se fortemente na geografia. Valendo-se de seu complexo lagunar, desde as primeiras décadas e até meados dos anos 1900, Osório (então Conceição do Arroio) compreendia as estruturas de um porto lacustre e uma ferrovia. Esse sistema logístico servia para dar vazão à produção realizada na região, desde Torres, por meio de embarcações, através do encadeamento das lagoas, para em Osório ocorrer a baldeação para a ferrovia, indo até Palmares do Sul, onde retomariam o transporte lagunar até Porto Alegre. Além do desenvolvimento cultural, a navegação, concomitante à estrada de ferro, levou as comunidades da região a um certo nível de prosperidade econômica (Silva, 1985, p. 100).

No final deste período, cresceram os investimentos em rodovias, em programas de desenvolvimento *top-down* promovidos pelo governo federal, chamado de rodoviarismo. As conexões de diferentes rodovias em Osório tornam o município um *hub* rodoviário, não totalmente explorado, ainda que de grande importância para o papel de polo regional que o município desempenha.

Localizado no caminho entre a Região Metropolitana de Porto Alegre e a saída do Rio Grande do Sul para as demais unidades federativas — distante a menos de cem quilômetros da capital e menos de duzentos de Caxias do Sul —, o município é entrecortado por rodovias vitais para o fluxo de mercadorias e pessoas, conforme se observa na Figura 3.

Figura 3 - Nó logístico rodoviário em Osório.



Fonte: elaborado pelo autor com mapa base do Arcgis (2026).

Geograficamente, Osório ocupa atualmente uma área de 663.552km², situando-se em uma posição de transição. A Figura 4 apresenta sua localização no contexto estadual.

Figura 4 - Localização do município de Osório/RS no contexto estadual/nacional.



Fonte: elaborado pelo autor 2016).

O município apresenta uma singular combinação de paisagens e relevos: em uma extremidade, o mar; na outra, a encosta da Serra Geral; e entre as extremidades, a Planície Costeira. A composição geográfica se completa com a presença de um rosário de lagoas, muitas delas interligadas. Essas lagoas compõem um cenário singular na região do litoral gaúcho, sendo que quase 40% da área dessa planície é superfície lagunar. Por sua quantidade, alinhamento, formação e ausência de salinidade, mesmo tão próximas do mar, apresentam uma condição ecossistêmica única no mundo (Schäfer; Lanzer; Scur, 2016; Moura *et al*., 2015).

Figura 5 - Ilustração da composição geográfica de Osório e entorno.



Fonte: elaborado pelo autor com uso do software Gemini a partir de imagem de satélite do Google Earth (2026).

Tal composição oferece uma grande diversidade de ecossistemas e paisagens que, além da importância intrínseca, oferecem à sociedade uma riqueza inestimável de fauna e flora, espaços de esportes, lazer, contemplação, fonte de alimentação pela pesca e plantio, geração de energia eólica, entre outros usos possíveis. A Figura 6 exemplifica essa sobreposição de usos e paisagens.

Figura 6 - Lagoa dos Barros vista pelo Morro da Borússia, com lavouras e torres de energia eólica compondo a paisagem.



Fonte: UCS, 2024.

Contudo, a apropriação dessas características pelo mercado imobiliário, transformando-as em ativos econômicos e convertidos em valor de troca, tem sido um dos usos crescentes, com todos os impactos que empreendimentos desse tipo podem oferecer a um ambiente tão singular.

3.1 RECONFIGURAÇÃO TERRITORIAL E HIERARQUIA URBANA

A porção de terras que Osório levou consigo, quando de sua emancipação, corresponde à atual Aglomeração Urbana do Litoral Norte (AULINORTE), definida pela Lei Complementar Estadual 12.100/2004, acrescendo apenas o município de Caraá à composição da antiga Conceição do Arroio. Caraá se emancipou diretamente de Santo Antônio da Patrulha no ano de 1995. Uma outra regionalização desse espaço é o COREDE Litoral, que compreende os vinte municípios da AULINORTE, acrescendo apenas o município de Mostardas. Há ainda outras possíveis formatações para essa região, que variam segundo a abordagem e os objetivos.

Em 2017, o IBGE definiu as Regiões Imediatas de Tramandaí-Osório, com 10 municípios e a de Torres, com 7 municípios. Além dessas, a região definida pela Bacia Hidrográfica do Rio Tramandaí também é uma conformação relevante para a análise territorial, especialmente do ponto de vista ambiental. As múltiplas formas de

regionalizar o litoral não representam uma fragmentação do território, mas demonstram que há colaboração entre os municípios, encadeamento socioeconômico e uma divisão do trabalho. O Quadro 1 demonstra como os municípios se distribuem em seis propostas de regionalização do Litoral Norte, mantendo, todavia, a grande maioria deles em comum.

Quadro 1 - Regionalizações dos municípios litorâneos.

Município	**COREDE Litoral**	**Microrregião Osório**	**Aglomeração Urbana**	**Bacia Hidrog. Tramandaí**	**Reg. Imediata Tramandaí-Osório**	**Região Imediata de Torres**
Osório	✓	✓	✓	✓	✓	
Balneário Pinhal	✓	✓	✓	✓	✓	
Capão da Canoa	✓	✓	✓	✓	✓	
Cidreira	✓	✓	✓	✓	✓	
Imbé	✓	✓	✓	✓	✓	
Itati	✓	✓	✓	✓	✓	
Maquiné	✓	✓	✓	✓	✓	
Terra de Areia	✓	✓	✓	✓	✓	
Tramandaí	✓	✓	✓	✓	✓	
Xangri-Lá	✓	✓	✓	✓	✓	
Arroio do Sal	✓	✓	✓	✓		✓
Dom P. de Alcântara	✓	✓	✓	✓		✓
Palmares do Sul	✓	✓	✓	✓		
Torres	✓	✓	✓	✓		✓
Três Cachoeiras	✓	✓	✓	✓		✓
Três Forquilhas	✓	✓	✓	✓		✓
Capivari do Sul	✓	✓	✓			
Caraá	✓	✓	✓			
Mampituba	✓	✓	✓			✓
Morrinhos do Sul	✓	✓	✓			✓
Mostardas	✓	✓		✓		
Sto. A. da Patrulha		✓				
Tavares		✓				
São F. de Paula				✓		

Fonte: elaborado pelo autor (2026).

Com o passar dos anos, Osório deixou de ser o maior e o único polo dessa região, por uma combinação de fatores. O fato de possuir uma orla marítima de apenas 2,5 quilômetros de extensão e uma configuração espacial descontínua (praias distantes cerca de 20 quilômetros do centro urbano), pode ser uma das razões da perda de protagonismo para outros municípios com área contígua e concentrada na faixa de praia. Como já afirmado em Duarte (2016), o Litoral Norte conta com quatro municípios que exercem funções complementares de centralidade entre si, as funções típicas de polo regional, sendo eles: Osório, Capão da Canoa, Tramandaí e Torres.

Conforme Paiva (2013), a lógica que caracteriza os polos regionais ampara-se na concentração de serviços especializados, comércios sofisticados e de amparo à demanda empresarial, crescimento populacional e econômico superiores e a dinâmica das relações socioeconômicas de dependência entre os municípios polo e os polarizados. A extensa conurbação entre os municípios com orla marítima permite que algumas atividades características de polo regional sejam dispersadas no território, não impedindo, entretanto, a identificação daqueles que de fato concentram domínio regional sobre outros.

Esses quatro municípios lideram diversos indicadores regionais, como as maiores populações, maior número de trabalhadores registrados, maior número de estabelecimentos com vínculo empregatício, maior número de Microempreendedores Individuais (MEI), repasses recebidos de ICMS, entre outros. A Tabela 1, a seguir, traz alguns indicadores socioeconômicos com os municípios que ocupam as primeiras posições.

Tabela 1 - Ranking comparativo entre os municípios polo do Litoral Norte RS. Indicadores selecionados.

Município	População (2022)	Empregos formais (2023)	MEIs (2023)	ICMS (repasse) (2023)	IDESE (2021)
Osório	3º	2º	4º	1º	3º
Capão da Canoa	1º	1º	1º	5º	11º
Torres	4º	3º	3º	3º	5º
Tramandaí	2º	4º	2º	4º	20º

Fonte: elaborado pelo autor com dados do IBGE (2022); Brasil (2024a); Brasil (2024b); RIO GRANDE DO SUL (2024); RIO GRANDE DO SUL (2025).

3.2 DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS E A DUALIDADE REGIONAL

No Censo de 2000, Osório figurava como o município de maior peso demográfico da região, concentrando 15% do total. Contudo, no último recenseamento (2022), o município reduziu sua participação relativa para 13%, sendo ultrapassado pela dinâmica costeira: Capão da Canoa saltou de 13% para 17%, consolidando-se como o município mais populoso do Litoral Norte; no mesmo sentido, Tramandaí oscilou de 13% para 15%, ocupando agora a posição de terceiro maior contingente populacional da região.

Embora Osório tenha liderado historicamente os principais indicadores socioeconômicos regionais, é fundamental revisar a perspectiva analítica sobre esses dados. Não se trata de uma retração econômica ou populacional absoluta, pois Osório continua crescendo, mas sim de um ritmo de expansão sensivelmente inferior e discrepante em relação aos seus vizinhos. Esse descompasso no crescimento demográfico sinaliza uma reestruturação regional, que coloca outros municípios em condição de operadores centrais da dinâmica socioeconômica do litoral.

A questão demográfica, portanto, é um dos pontos de maior atenção para a compreensão deste território, visto que o Litoral Norte tem sido a região com o maior crescimento relativo no Rio Grande do Sul nos dois últimos períodos censitários, conforme demonstrado na Tabela 2.

Tabela 2 - Evolução e participação populacional dos Conselhos Regionais de Desenvolvimento.
(continua)

COREDE	Variação 2000 - 2010	Variação 2010 - 2022	Participação na população total do Estado - 2010	Participação na população total do Estado - 2022
Litoral	22%	26%	2,8%	3,4%
Hortênsias	10%	18%	1,2%	1,4%
Vale do Taquari	9%	10%	3,1%	3,3%
Vale do Caí	12%	10%	1,6%	1,7%
Produção	8%	9%	3,2%	3,4%
Serra	18%	9%	8,1%	8,6%
Noroeste Colonial	3%	5%	1,6%	1,6%
Médio Alto Uruguai	-5%	4%	1,4%	1,4%
Vale do Rio dos Sinos	8%	3%	12,1%	12,2%
Campos de Cima da Serra	5%	3%	0,9%	0,9%
Fronteira Noroeste	-3%	3%	1,9%	1,9%
Nordeste	2%	3%	1,2%	1,2%
Paranhana Encosta da Serra	12%	2%	1,9%	1,9%

(conclusão)

COREDE	Variação 2000 - 2010	Variação 2010 - 2022	Participação na população total do estado - 2010	Participação na população total do estado - 2022
Vale do Rio Pardo	5%	1%	3,9%	3,9%
Central	4%	0%	3,7%	3,6%
Norte	-1%	0%	2,1%	2,0%
Campanha	0%	0%	2,0%	2,0%
Rio da Várzea	-2%	-1%	1,2%	1,2%
Alto Jacuí	-3%	-2%	1,5%	1,4%
Sul	2%	-2%	7,9%	7,6%
Metropolitano Delta do Jacuí	5%	-3%	22,6%	21,7%
Missões	-6%	-3%	2,3%	2,2%
Centro-Sul	7%	-3%	2,4%	2,3%
Fronteira Oeste	-4%	-4%	5,0%	4,7%
Celeiro	-5%	-4%	1,3%	1,2%
Vale do Jaguari	-3%	-5%	1,1%	1,0%
Alto da Serra do Botucaraí	1%	-5%	1,0%	0,9%
Jacuí Centro	-3%	-7%	1,3%	1,2%

Fonte: elaborado pelo autor com dados do IBGE (2000; 2010; 2022)

O Litoral Norte gaúcho cresceu, em termos populacionais, 22% entre os anos 2000 e 2010 e 26% entre 2010 e 2022. Além disso, aumentou sua participação sobre a população total do estado gaúcho em 21%, passando de 2,8% para 3,4%. O estado gaúcho cresceu 5% entre os censos de 2000 e 2010 e apresentou crescimento de apenas 1,72% entre os censos de 2010 e 2022. O Brasil teve crescimento de 12% e 6,5%, respectivamente.

Individualmente, destacam-se os municípios de Imbé, Capão da Canoa, Arroio do Sal, Balneário Pinhal, Cidreira e Xangri-Lá, com crescimento populacional acima dos 30% entre 2010 e 2022. Por outro lado, os municípios de Dom Pedro de Alcântara, Mostardas, Morrinhos do Sul e Três Forquilhas não apresentaram crescimento ou decresceram. Isso está demonstrado na Tabela 3.

Tabela 3 - Crescimento populacional nos municípios do Conselho Regional de Desenvolvimento - Litoral nos períodos intercensos.

Município	Crescimento 2000-2010	Crescimento 2010-22
Imbé	44%	52%
Capão da Canoa	38%	51%
Arroio do Sal	47%	43%
Balneário Pinhal	46%	38%
Cidreira	43%	35%
Xangri-Lá	52%	32%
Tramandaí	34%	31%
Torres	12%	20%
Palmares do Sul	1%	17%
Osório	13%	16%
Maquiné	-5%	7%
Três Cachoeiras	7%	7%
Terra de Areia	15%	5%
Mampituba	-3%	4%
Capivari do Sul	25%	3%
Itati	-9%	2%
Caraá	14%	1%
Dom Pedro de Alcântara	-3%	0%
Mostardas	4%	0%
Morrinhos do Sul	-10%	-3%
Três Forquilhas	-10%	-5%

Fonte: elaborado pelo autor com dados do IBGE (2000; 2010; 2022)

O recorte de crescimento populacional permite observar o Litoral Norte por outra perspectiva de divisão regional. De um lado, uma região conurbada, com características geográficas, econômicas e demográficas bastantes similares: assentam-se na planície litorânea, têm orla marítima, apresentam perfis econômicos similares, Quocientes Locacionais (QL)[3] similares, encadeamento das atividades econômicas, prioritariamente associadas ao turismo, crescimento populacional acelerado e maiores populações absolutas. De outro lado, tem-se os municípios situados majoritariamente na encosta da Serra Geral, com perfil econômico voltado

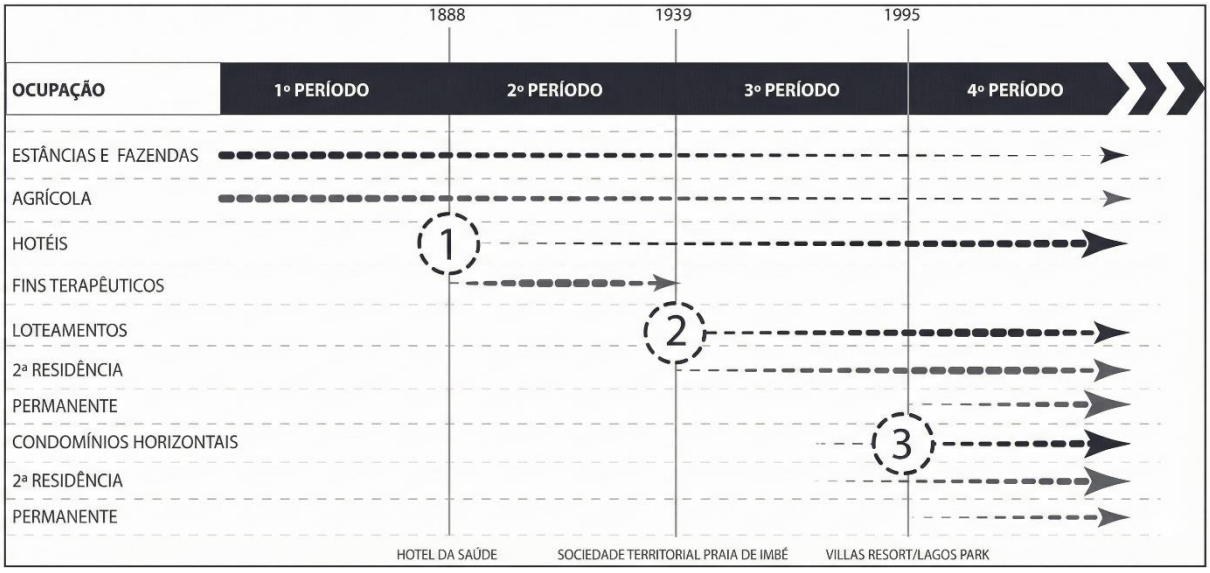
[3] Quociente Locacional é uma medida de especialização, que considera as vagas ocupadas em determinada atividade, ou cadeia produtiva, em determinado local, em relação à totalidade das ocupações em um local de referência (outro município, região, estado ou país). A metodologia é amplamente explicada em Paiva (2013). Outros trabalhos aplicando o método na região litorânea podem ser consultados em Duarte (2016) e Gomes (2020).

para a agricultura, pouca diversificação econômica, oferta secundária e de apoio ao turismo, que é a principal cadeia produtiva e motor econômico de toda a região.

Há um movimento pendular de mão de obra que tende a migrar das cidades com dinâmica de trabalho estagnada e menor intensidade durante a alta temporada, momento em que os municípios situados na orla marítima oferecem melhores oportunidades de trabalho e renda, em um movimento da porção rural para os municípios com maior oferta turística. De muitas formas o litoral se integra na oferta e atendimento da demanda gerada pelo turismo. Essa integração, todavia, não apaga a clara divisão social, geográfica e econômica.

A relação do litoral com o turismo inicia principalmente a partir do final dos anos 1880 e 1940, quando começam a surgir hotéis, uma demanda de uso do mar para fins terapêuticos e, posteriormente, a implementação de loteamentos e as casas com a finalidade do uso no veraneio, as casas de "segunda residência", conforme demonstrado na Figura 7.

Figura 7 - Periodização do Litoral Norte do Rio Grande do Sul.



Fonte: melhoramento de Lopes; Ruiz; Anjos (2018, p. 434).

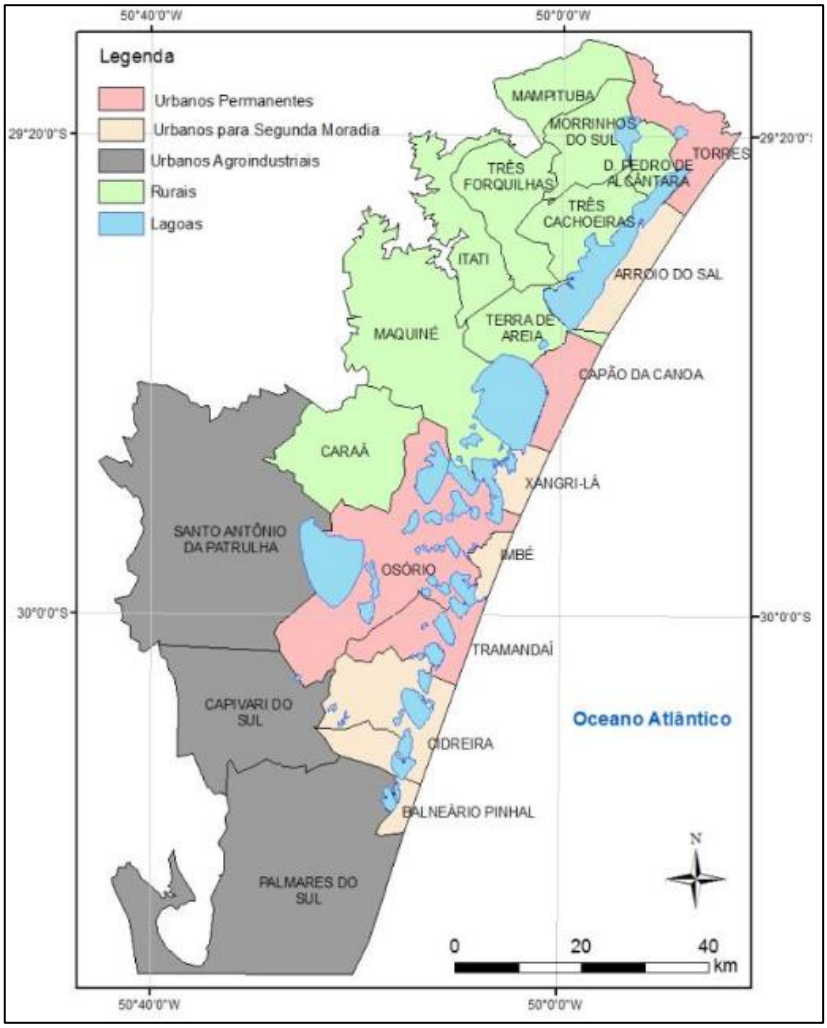
Pelo crescimento da procura pelo litoral como destino turístico e terapêutico, diversas vilas e distritos foram surgindo e crescendo, pulverizando núcleos populacionais e fragmentando socialmente o município osoriense. Mais recentemente, nos anos 90, os condomínios fechados se intensificaram na região litorânea, ressignificando o uso do solo e da apreensão da paisagem e criando uma dinâmica de relação da sociedade com os recursos naturais.

Os municípios que mais se destacaram nesse modelo de crescimento foram Capão da Canoa e Xangri-Lá. Esta ostenta com orgulho o título de Capital Nacional dos Condomínios, explicitando que esse é um modelo a ser perseguido e simboliza uma estratégia de Estado para atrair investimentos e população com maior poder aquisitivo (Xangri-Lá, 2014). O modelo de condominização, nos termos de Santos e Ribeiro (2013), vem sendo replicado em diversos municípios do litoral, entretanto, o turismo não é o único definidor do litoral, ainda que seja o principal. A economia litorânea gira em torno de atividades vinculadas à produção rural, como nos municípios da encosta da serra e as planícies de lavouras e criação de gado.

Strohaecker *et al.* (2006), citando o Subgrupo Temático Uso e Ocupação do Solo IM/Recos/RS, já havia identificado a multiplicidade de perfis dos municípios litorâneos, sendo essa divisão defendida posteriormente por Moura *et al.* (2015).

Esses autores identificaram a existência de mais de um litoral, separando a Aglomeração Urbana do Litoral Norte em quatro perfis distintos de municípios, classificados como: a) urbanos permanentes; b) urbanos de segunda moradia; c) urbanos agroindustriais; e d) rurais; conforme a Figura 8.

Figura 8 - Classificação dos Municípios da Aglomeração Urbana do Litoral Norte.



Fonte: Moura *et al.* (2015) a partir de Strohaecker *et al.* (2006).

A partir da classificação original de Strohaecker *et al*. (2006) e Moura *et al*. (2015), propõe-se uma síntese analítica agrupada em dois (macro) perfis regionais, fundamentada em suas bases ambientais, geográficas, econômicas e demográficas.

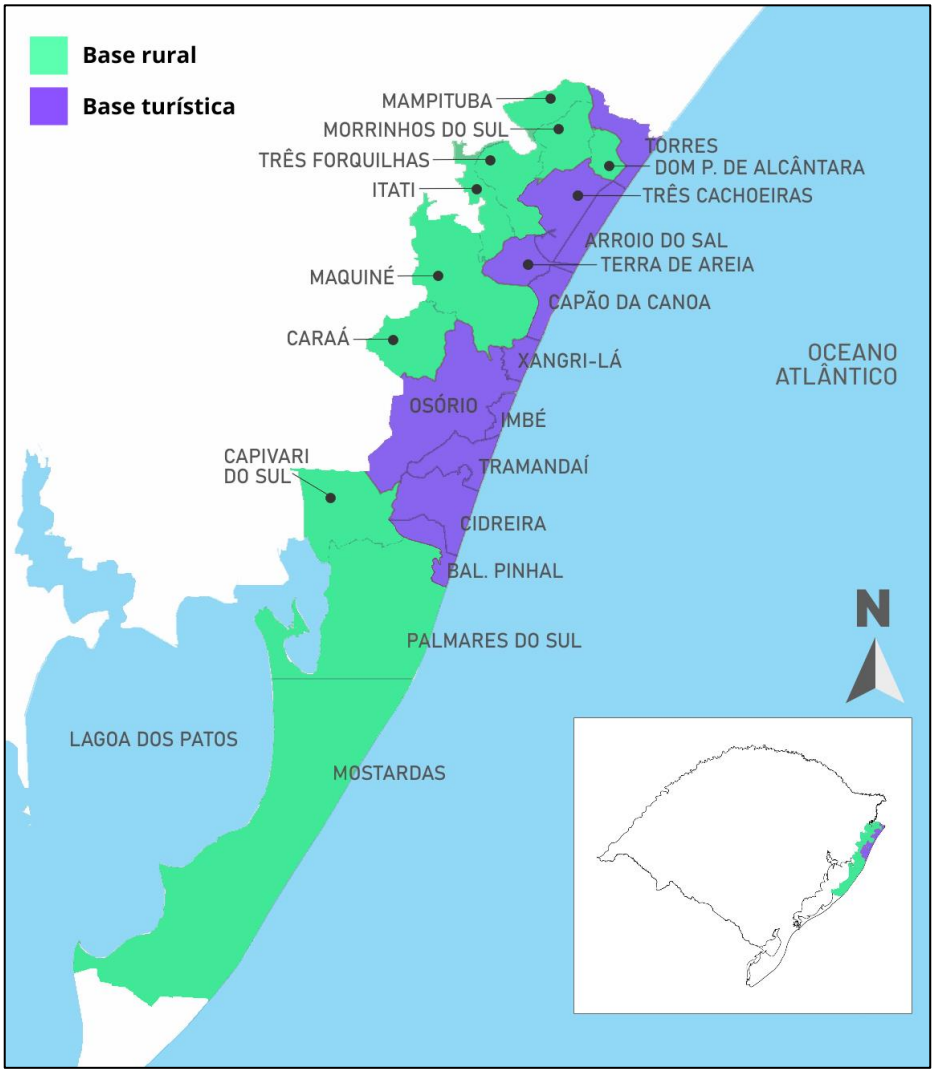
O primeiro, denominado **Base Turística**, aglutina os perfis *Urbano Permanente* e *Urbano de Segunda Moradia*, destacando a reprodução socioespacial com dependência direta da economia de veraneio (turismo), presença de orla marítima e alto crescimento demográfico.

O segundo, denominado **Base Rural**, agrega os municípios originalmente definidos como *Urbanos Agroindustriais* e *Rurais*, tomando-os pela homogeneidade de suas paisagens, dinâmicas demográficas e estruturas produtivas lastreadas na atividade primária.

Essa segmentação ampara-se, portanto, na tríade geografia-economia-demografia, que resulta em uma dicotomia de complementaridade: a) municípios de

predominância rural; e b) municípios de predominância turística. A Figura 9 apresenta a espacialização dessa proposta.

Figura 9 - Classificação dos municípios do COREDE Litoral por perfil.



Fonte: elaborado pelo autor.

A espacialização dessa proposta (Figura 9) revela uma disposição longitudinal que segregou a região. Nota-se a consolidação de uma faixa contínua de 'Base Turística' que domina a fachada oceânica e os principais eixos rodoviários de acesso, enquanto a 'Base Rural' se concentra na encosta da Serra Geral e no extremo sul lagunar.

A separação física desses perfis é marcante pelo cordão de lagoas que baliza a divisão espacial entre eles, como apresentado na Figura 8. Esta configuração ratifica a hipótese de que o dinamismo econômico regional está fortemente ancorado na exploração da orla, restando aos municípios do interior uma função complementar de

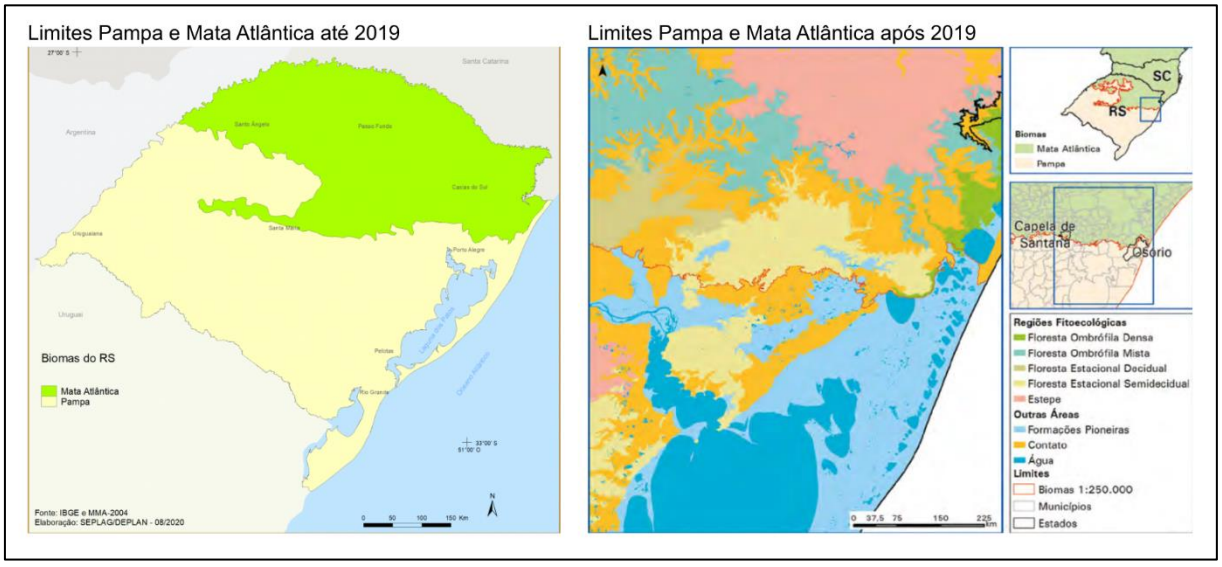
suporte ambiental e produtivo, encaixando-se secundariamente na cadeia turística preponderante na região.

Os aspectos geográficos a serem considerados são a transição do Bioma Pampa para a Mata Atlântica e o relevo de contraste entre a planície litorânea e a encosta da Serra Geral, bem como as diferenças de paisagens prevalecentes. Outro aspecto geográfico considerado na análise é a existência ou não de orla marítima. Como critério demográfico, consideram-se o crescimento populacional e a proporção de imóveis desocupados em relação ao total de imóveis do município.

Já pelo aspecto econômico, os critérios são: participação da produção rural no PIB municipal, participação dos serviços no PIB municipal, participação da construção civil nos empregos formais, presença de agroindústrias e a classificação dos municípios quanto à Regionalização do Turismo.

Do ponto de vista da transição dos biomas, até 2019 o bioma Pampa, na porção nordeste, correspondia a toda a planície litorânea. Após uma revisão metodológica, o IBGE reclassificou a área, estabelecendo o limite do bioma Pampa entre os municípios de Osório, Xangri-Lá e Maquiné, como demonstrado na Figura 10.

Figura 10 - Biomas do Rio Grande do Sul



Fonte: elaborado pelo autor com mapas do Atlas Socioeconômico do Rio Grande do Sul (Rio Grande do Sul, s.d.) e IBGE (2019, p. 71).

Esse aspecto explicita a unicidade, fragilidade e complexidade do sistema fauna-flora no município de Osório, que compreende a faixa de transição dos dois biomas rio-grandenses.

A distinção de paisagem também conforma o contraste das dinâmicas socioeconômicas no litoral, com aspectos praianos bem definidos na porção leste, onde se encontra a orla marítima e o rosário de lagoas. Na porção noroeste destacam-se as características rurais, com grandes áreas de plantio, criação de gado, campos, arborização densa, morros, entre outros. As características geográficas contribuem para a conformação socioeconômica dos municípios.

Os municípios que se encontram preponderantemente na área da encosta da Serra Geral são os que apresentaram o setor agropecuário com mais de 20% de participação no PIB municipal, conforme demonstrado na Tabela 4 e na Tabela 5.

Tabela 4 - Participação setorial no PIB nos municípios de Base Rural - média 2019-2021.

Município	Agropecuária	Comércio e Serviços	Indústria
Itati	69%	25%	6%
Mampituba	62%	25%	10%
Três Forquilhas	62%	30%	8%
Morrinhos do Sul	58%	36%	7%
Mostardas	57%	35%	8%
Caraá	49%	30%	21%
Capivari do Sul	38%	47%	14%
Maquiné	27%	50%	23%
Palmares do Sul	22%	36%	42%
Dom Pedro de Alcântara	21%	68%	11%
Três Cachoeiras	12%	75%	13%

Fonte: elaborado pelo autor com dados de IBGE (2026).

Tabela 5 - Participação setorial no PIB nos municípios de Base Turística - média 2019-2021.

Município	Comércio e Serviços	Indústria	Agropecuária
Imbé	85%	15%	1%
Tramandaí	84%	14%	2%
Arroio do Sal	84%	14%	2%
Cidreira	80%	11%	8%
Balneário Pinhal	80%	12%	8%
Xangri-Lá	80%	12%	1%
Torres	79%	17%	4%
Terra de Areia	79%	11%	10%
Capão da Canoa	79%	21%	0%
Osório	76%	20%	3%

Fonte: elaborado pelo autor com dados da IBGE (2026).

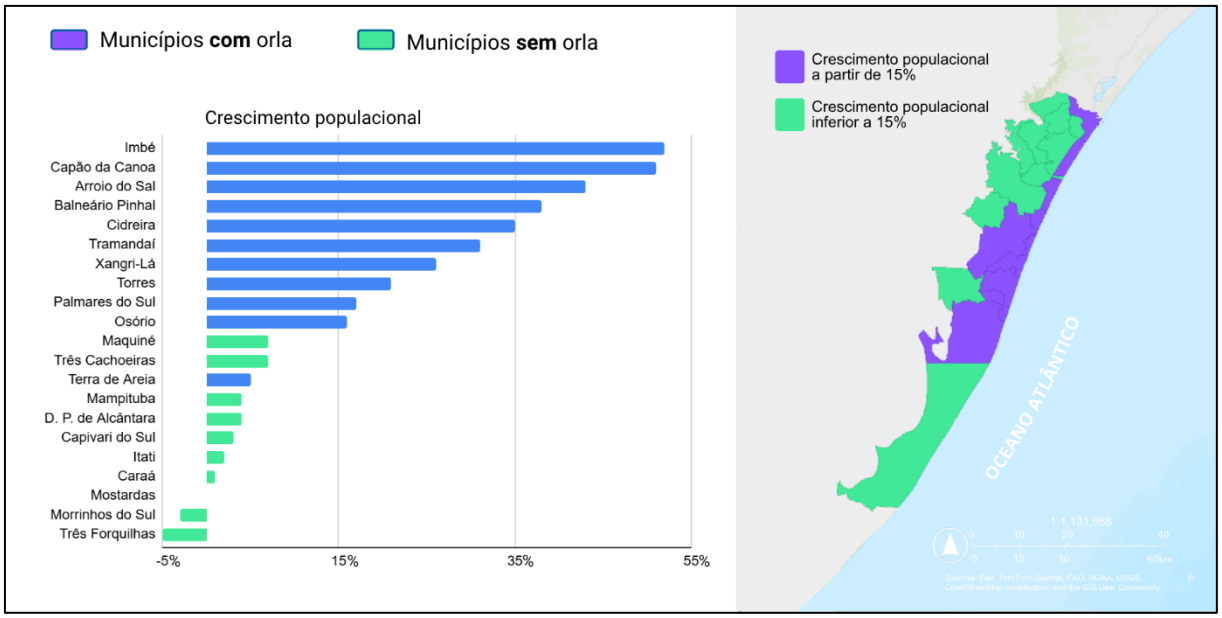
Para estabelecer os valores dos serviços, foram desconsideradas as atividades relativas à Administração, defesa, educação e saúde públicas e à seguridade social. Essas atividades podem distorcer a leitura da dinâmica econômica local. Nos municípios com poucos postos de trabalho formais, a participação da estrutura pública interfere fortemente no PIB e na remuneração média, puxando os valores para cima. Em municípios maiores, quando esses valores são elevados podem indicar que o município concentra atividades características de polo regional, oferecendo serviços especializados e agregando atividades de suporte da administração pública. De qualquer forma, não interessa para o presente estudo realizar essa distinção, visto que a simples exclusão torna os dados mais claros para a análise proposta.

Para municípios rurais, o foco foi a participação do PIB agropecuário, cujo indicador manteve-se acima de 20% (exceto Três Cachoeiras), enquanto a participação das atividades de serviços não ultrapassou os 50% (com exceção de Dom Pedro de Alcântara e Três Cachoeiras). Por outro lado, nos municípios de base turística as atividades de serviços alcançaram pelo menos 76% de participação no PIB, valor que nenhum município rural alcançou, enquanto as atividades agropecuárias não ultrapassaram os 10%.

Cabe destacar, em relação aos dados do PIB municipal, que os municípios de Três Cachoeiras e Dom Pedro de Alcântara apresentam dados que ficam nos limites da interpretação, com valores que podem classificá-los de forma distinta. É importante considerar, ainda, que Três Cachoeiras e Dom Pedro de Alcântara são municípios limítrofes, à margem da BR 101, de forma que compartilham algumas dinâmicas econômicas, apoiadas principalmente na oferta de serviços logísticos e de apoio, como postos de combustível, empresas de transporte, comércio de peças e mecânica de caminhões, alimentação e hospedagem, o que acaba elevando os valores de serviços sem que, necessariamente, façam parte da oferta de serviços ao turista e veranista do litoral.

Do ponto de vista demográfico, como já demonstrado, o Litoral Norte tem apresentado forte e sustentado crescimento populacional, todavia esse fenômeno não se dá de maneira uniforme na região. Os municípios com orla marítima são os que concentram o maior crescimento, com duas exceções. A mais notável é o município de Mostardas e em menor proporção, Terra de Areia, como demonstrado na Figura 11.

Figura 11 - Crescimento populacional entre 2010 e 2022 nos municípios do COREDE Litoral e a existência de orla marítima.



Fonte: elaborado pelo autor (2026).

Para aprofundar a compreensão desses dados, a Tabela 6 detalha a relação entre a variação populacional e a extensão da faixa litorânea de cada município.

Tabela 6 - Evolução populacional dos municípios do COREDE Litoral e extensão da orla marítima.

Municípios com orla	Variação Populacional 2010-2022	Extensão Orla Marítima (Km)	Municípios sem orla	Variação Populacional 2010-2022
Imbé	52%	11	Maquiné	7%
Capão da Canoa	51%	18	Três Cachoeiras	7%
Arroio do Sal	43%	21	Mampituba	4%
Balneário Pinhal	38%	8	D. P. de Alcântara	4%
Cidreira	35%	16	Capivari do Sul	3%
Tramandaí	31%	14	Itati	2%
Xangri-lá	26%	10	Caraá	1%
Torres	21%	16	Morrinhos do Sul	-3%
Palmares do Sul	17%	23	Três Forquilhas	-5%
Osório	16%	2,5		
Terra de Areia	5%	2		
Mostardas	0	92		

Fonte: elaborado pelo autor com dados do IBGE (2022) e medições manuais com software Arcgis (2025).

O cruzamento dessas informações torna nítida a forte correlação entre crescimento populacional e a presença de orla marítima. Contudo, observa-se que a extensão da orla não é o fator determinante para o volume de crescimento. Mostardas

surge como um *outlier*: apesar de ser o detentor da maior orla da região (92 km), apresentou estagnação populacional (crescimento zero) no último censo.

Osório e Palmares do Sul tiveram crescimentos similares (16% e 17%, respectivamente), entretanto, enquanto Palmares dispõe de 23 km de orla, Osório conta com apenas 2,5 km (as praias de Atlântida Sul e Mariápolis). Terra de Areia, por sua vez, teve crescimento populacional de 5%, sendo inferior ao crescimento de municípios sem orla, como Maquiné e Três Cachoeiras. Terra de Areia tem uma orla reduzida, com apenas 2 km de extensão, além de, a exemplo de Palmares do Sul, Mostardas e Osório, ter seu centro urbano afastado da praia, situando-se na porção oeste.

Para compreender essas nuances, é preciso considerar a morfologia regional: o dinamismo do Litoral Norte está atrelado à *conurbação contínua*. Esse *continuum* urbano se encerra definitivamente no distrito de Quintão (Palmares do Sul), gerando um isolamento espacial que desconecta Mostardas e Tavares da pressão imobiliária e demográfica que impulsiona o restante da aglomeração costeira.

Retomando a concepção da dualidade de perfis no litoral, outro elemento que se destaca, caracteriza o litoral e permite identificar uma clara distinção intralocal é a proporção de domicílios de uso eventual, também chamados de segundas residências, nos municípios. Essa é uma das características mais importantes para analisar o tipo de turismo que se pratica, majoritariamente, no litoral gaúcho, ancorado principalmente em famílias que ocupam seus imóveis litorâneos na temporada de verão ou em feriados e finais de semana.

Conforme dados do censo de 2022, o litoral norte tem seis dos sete municípios brasileiros com maior percentual de imóveis de uso eventual, sendo que sete municípios litorâneos têm mais da metade dos domicílios nessa categoria. Para se ter uma maior dimensão da força desses dados, no Brasil há somente vinte e cinco municípios com mais de 50% de domicílios de uso eventual. Desses, sete são do litoral norte gaúcho e apenas mais um município gaúcho consta nessa lista: Arambaré. Dos 21 municípios do LNRS, 12 apresentam mais de 50% dos domicílios permanentemente ocupados, como demonstra-se na Tabela 7. Na divisão regional proposta, esses dados confirmam as hipóteses levantadas a respeito da configuração das dinâmicas intrarregionais.

Tabela 7 - Uso dos domicílios nos municípios do Litoral Norte.

Município	Uso Ocasional	Ocupado	Vago	Perfil
Arroio do Sal	72,07%	23,65%	3,83%	Turístico
Xangri-Lá	70,71%	25,16%	4,07%	Turístico
Cidreira	67,88%	28,66%	3,25%	Turístico
Palmares do Sul	64,17%	31,49%	4,08%	Rural
Balneário Pinhal	63,22%	31,57%	4,88%	Turístico
Imbé	62,76%	32,22%	4,66%	Turístico
Capão da Canoa	53,16%	40,30%	6,38%	Turístico
Tramandaí	45,82%	42,75%	11,00%	Turístico
Mostardas	43,34%	47,10%	9,42%	Rural
Torres	37,15%	51,40%	11,12%	Turístico
Maquiné	28,96%	58,02%	12,14%	Rural
Caraá	24,14%	62,11%	13,61%	Rural
Terra de Areia	22,96%	63,78%	13,19%	Turístico
Osório	22,87%	67,40%	9,21%	Turístico
Itati	19,09%	63,71%	17,07%	Rural
Três Forquilhas	17,12%	68,27%	14,62%	Rural
Dom Pedro de Alcântara	16,04%	72,26%	11,49%	Rural
Morrinhos do Sul	13,55%	77,37%	9,01%	Rural
Capivari do Sul	13,33%	76,40%	10,21%	Rural
Mampituba	10,46%	79,09%	10,13%	Rural
Três Cachoeiras	7,90%	83,89%	8,16%	Rural

Fonte: elaborado pelo autor com dados do IBGE (2022b).

Esse tipo de ocupação do espaço urbano, com domicílios prioritariamente de uso eventual, joga luz sobre o modelo de turismo que prepondera na região: o veranismo. Diferentemente do turista eventual, que se desloca a um determinado ponto para passar um ou mais dias em hotel, pousada, hostel ou outro tipo de moradia temporária, o veranista “passa férias ou temporadas, geralmente durante o verão, em lugar - praia, campo, cidade interiorana, estação termal - diferente daquele onde vive habitualmente, utilizando-se da estrutura de casa própria, de aluguel ou de amigos” (Brasil; Porto; Rizzon, 2016, p. 66). Mandu (2022, p. 9) define os veranistas, ou seja, os que praticam o veranismo, como aqueles “residentes das cidades próximas que

são proprietários de casas na comunidade e as visitam regularmente, em finais de semana, feriados, e passam boa parte da alta estação no local".

Esse conjunto de dados explicita a existência de um grupo de municípios que se estabelece principalmente pela forte presença da agropecuária, da agroindústria e pela complementaridade dos serviços de apoio. Em contrapartida, há outro grupo com um dinâmica do turismo de sol e praia como força motora de sua economia e do seu crescimento populacional.

Osório, por sua vez, ocupa uma posição híbrida nessa divisão, com uma geografia que ocupa tanto a orla quanto a Serra, economia diversificada, sendo o segundo com maior participação da indústria no PIB total no Litoral Turístico. Sua participação no fluxo econômico, se dá pela cadeia do comércio e serviços típicos de polo regional, que vão desde comércio atacadista, a serviços de saúde, passando por logística e educação. Osório apresenta especialização produtiva ainda em outras três cadeias, a saber, construção civil, energética e turismo (Duarte, 2016).

Considerando que Osório é o objeto central da pesquisa, dentro desse contexto regional, a separação da região em perfis permite que as análises comparativas e complementares sejam mais adequadas e que se possa compreender como se dá o engate mercantil de Osório com a região, bem como essa dinâmica afeta aspectos sociais, culturais e fragiliza ecossistemas regionais e locais.

3.3 A INSERÇÃO DE OSÓRIO NA DINÂMICA IMOBILIÁRIA REGIONAL

A lógica regional de expansão imobiliária, apesar de constituir a grande força motriz da economia regional, contudo, encontra limites físicos. Em função de existirem muitas áreas de preservação permanente, com alto grau de vulnerabilidade, além de uma forte expansão urbana e consequente ocupação e urbanização do espaço, alguns municípios, como Xangri-Lá, começam a esgotar seus espaços disponíveis e viáveis para a implementação de novos empreendimentos imobiliários, como os condomínios fechados horizontais.

A saturação de município (ou área) em termos de espaço disponível ou paisagens atrativas, promove outros locais a receptores do transbordamento daquela atividade econômica. É o caso de Osório, que tem na limitação espacial de Xangri-Lá a oportunidade de atração do mercado imobiliário por sua maior oferta de áreas úteis,

movimento já sinalizado pelo segmento, conforme matéria em Zero Hora, de Gonçalves (2026):

> Segundo a sócia-diretora da Arcadia Urbanismo, Alessandra Sehn, todos os grandes terrenos que ainda podem receber condomínios em Xangri-Lá já estão nas mãos de construtoras.
> Assim, a perspectiva para novos empreendimentos deve ser deslocada para Capão da Canoa, Osório e Maquiné, que ainda têm poucos condomínios horizontais.

Tal extravasamento tem alcançado municípios então descolados da lógica do crescimento pelo mercado imobiliário, como nos casos de Terra de Areia e Maquiné. Esse processo de aquecimento e expansão do mercado imobiliário repercute na cadeia produtiva da construção civil, que compõe significativa participação no total dos empregos formais do Litoral Norte, bem como de Osório, conforme a Tabela 8.

Tabela 8 – Empregos na construção civil, emprego total geral e participação da construção civil no total dos empregos, ano base 2024 – municípios selecionados e COREDE Litoral.

Municípios	Empregos Construção Civil	Total Empregos	Participação Construção Civil
Capão da Canoa	1.594	13.257	12%
Torres	1.121	10.128	11%
Xangri-Lá	421	4.688	9%
Tramandaí	490	8.812	6%
Osório	462	11.256	4%
COREDE Litoral	5.033	67.834	7%
COREDE Litoral Seleção (*)	1.897	39.761	5%

Fonte: elaborado pelo autor com dados da RAIS/MTE (2024).
(*) Exceto Capão da Canoa, Torres e Xangri-Lá.

Osório tem uma baixa participação percentual na construção civil em relação à massa de empregados total, contudo, se observado o quantitativo absoluto, existem mais trabalhadores da construção civil em Osório do que em Xangri-Lá e praticamente o mesmo quantitativo que em Tramandaí. Ressalva-se que os dados de emprego podem variar conforme a data da apuração, pois há correções e ajustes realizados nos sistemas, o que pode gerar alguma divergência entre consultas realizadas em diferentes momentos. Assim, essas informações servem como um comparativo geral e não para comparações quantitativas exatas. Ou seja, o dado geral é mais relevante que o valor absoluto.

Também é necessário observar esse valor no contexto regional do mercado de trabalho, pois a cadeia da construção civil especializada em obras complexas,

infraestrutura e construção de alto padrão pode ser importada de outras regiões através de construtoras externas e terceirizações.

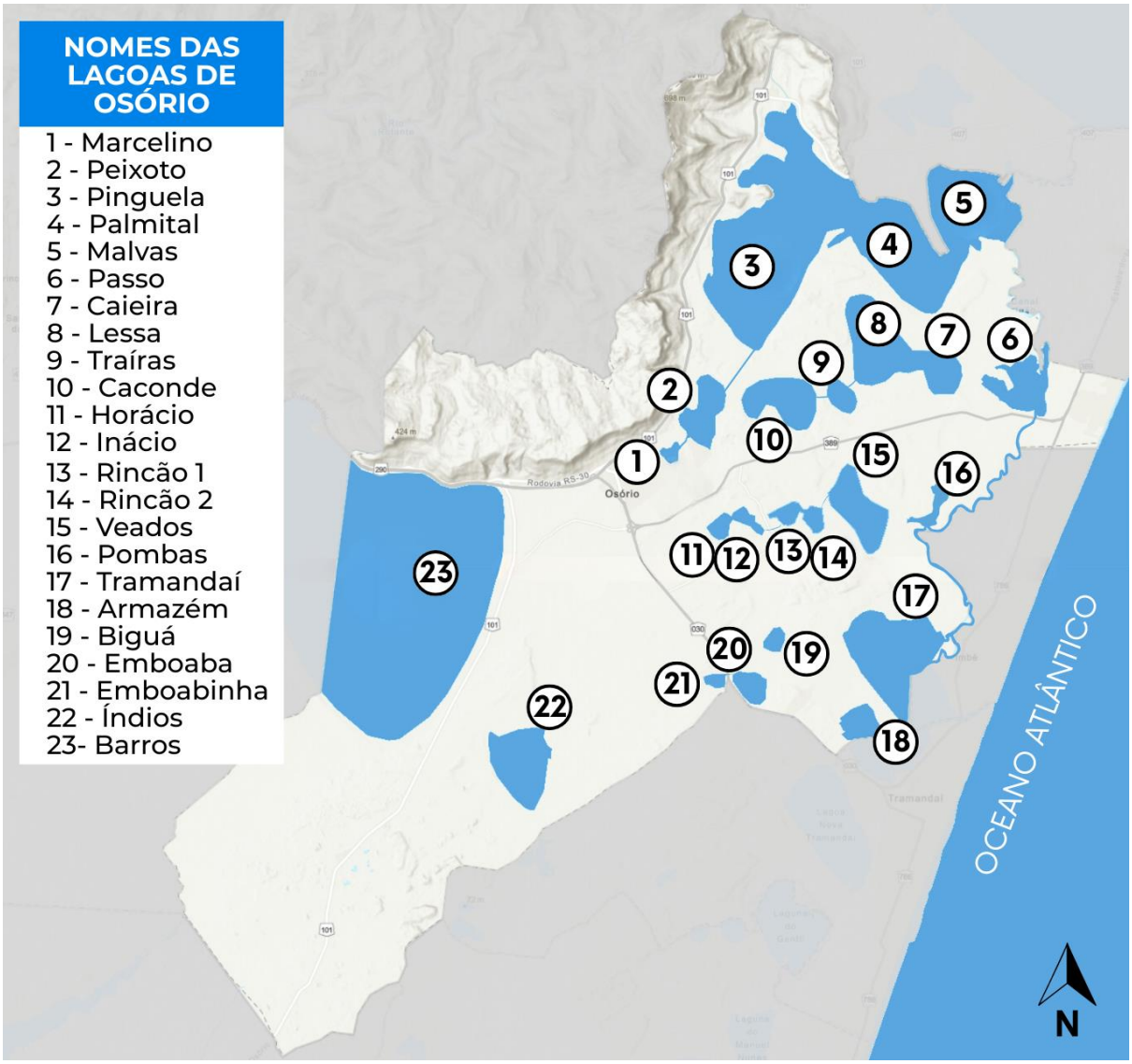
As situações de Xangri-Lá, Capão da Canoa e Torres são sintomáticas para a região, pois o modelo de desenvolvimento, baseado em crescimento populacional e exploração do mercado imobiliário pode ser replicado em outros municípios, aproveitando uma forte tendência do mercado imobiliário e da estratégia pública de crescimento econômico. Conforme Souza *et al*. (2022), em Xangri-Lá existiam trinta e cinco condomínios horizontais fechados até 2019. Já o presidente da Associação das Imobiliárias e dos Corretores de Imóveis deste município, Harlan Brusch da Silva, afirmou em 2025 que Xangri-Lá terá, até o ano de 2028, cinquenta condomínios fechados (Moglia Comunicação Empresarial, 2025).

Nesse contexto de transbordamento do capital imobiliário, a geografia de Osório oferece um novo ativo para reprodução desse modelo. Diferentemente de Xangri-Lá e Capão da Canoa, onde a valorização se dá pela proximidade com o mar, em Osório o mercado busca capturar a mais-valia fundiária por meio da apropriação da paisagem lagunar. As lagoas deixam de ser apenas elementos ecossistêmicos e passam a ser vistas como 'frentes de água' privatizáveis para condomínios de alto padrão.

3.3.1 O palco do conflito local: o complexo lagunar e a vulnerabilidade

Osório, com uma vasta extensão territorial e tendo uma grande reserva de terras em margens de lagoas, se coloca com a oferta de locais privilegiados para a exploração do mercado imobiliário, como se demonstra na Figura 12.

Figura 12 - Lagoas de Osório



Fonte: elaborado pelo autor (2026).

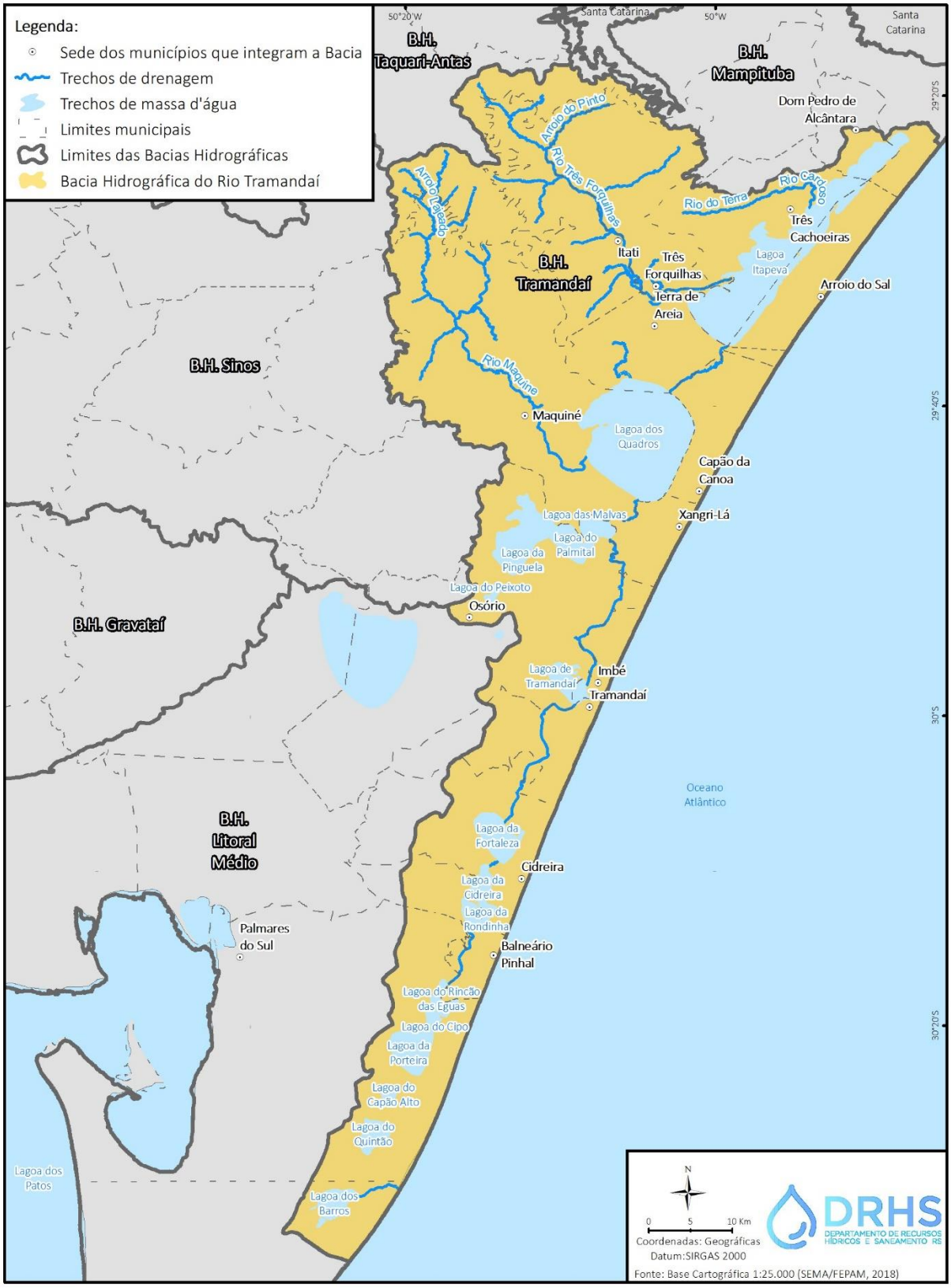
São vinte e três lagoas que compõem o complexo lagunar osoriense, sendo muitas delas conectadas entre si. Um desses cordões interligados conecta a Lagoa do Marcelino (1) à Lagoa de Tramandaí (17) e, consequentemente, ao mar. Isso torna esse cenário cobiçado como ativo econômico imobiliário, pela atratividade dos aspectos de paisagem, valor utilitário de lazer (esportes náuticos) e apropriação da natureza.

Por outro lado, acrescenta pressão sobre um ecossistema extenso, complexo, ímpar e vulnerável, com impactos podendo ocorrer em efeito cascata, pois a contaminação ou bloqueio de um determinado trecho desse corredor lagunar tem potencial de comprometer o equilíbrio de todo o sistema, ultrapassando os limites

municipais, pois essa ligação entre lagoas se estende até Torres, compreendendo outros cursos de água doce.

As lagoas osorienses, com exceção da Lagoa dos Barros, fazem parte da Bacia Hidrográfica do Rio Tramandaí - BHRT, que consiste em um “território delimitado pelo caminho das águas, desde seu ponto mais alto onde situam-se nascentes e arroios (micro-bacias) até a porção mais baixa em sua foz no oceano” segundo Castro e Mello (2019, p. 10), tendo Osório, portanto, 64,5% de sua área inserida na área da BHRT (Idem, p.29). A Figura 13 apresenta a abrangência espacial dessa Bacia. O município tem ainda 46% de sua área localizada nessa Bacia Hidrográfica do Litoral Médio, compreendendo a Lagoa dos Barros. Uma pequena extensão, equivalente a apenas 6% da extensão total municipal, faz parte também da Bacia Hidrográfica do Rio dos Sinos, para a qual nenhuma lagoa contribui, apenas o Arroio Caraá.

Figura 13 - Delimitação espacial da Bacia Hidrográfica do Rio Tramandaí.

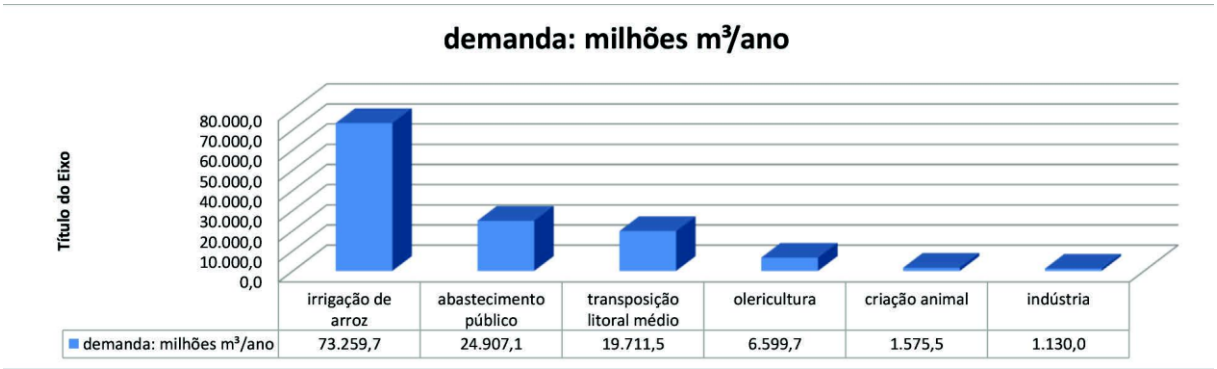


Fonte: Estado do Rio Grande do Sul (2024).

As águas e os solos da BHRT são utilizados para diversas finalidades sociais, tais como pecuária extensiva bovina, agricultura com alagamento, como no plantio de arroz, irrigação de lavouras, mineração, abastecimento de água, pesca amadora e em comunidades tradicionais, silvicultura, além da prática de esportes, turismo e lazer. Somado a isso, as áreas de margens de lagoas para constituição de condomínios e loteamentos, sendo que em Osório, por sua multiplicidade geomorfológica, ocorrem todos os usos supracitados. Tais usos promovem importantes impactos ambientais, como a contaminação por defensivos agrícolas, dejetos orgânicos produzidos na pecuária, produção de esgotos e resíduos sólidos pelas populações humanas no território (Castro, 2019).

Adicionalmente a esses impactos, a demanda por água acarreta importantes vulnerabilidades para todo o ecossistema, em virtude da sua interconectividade e interdependência. Na Figura 14 é demonstrada a demanda de água e seus principais usos na BHRT.

Figura 14 - Demanda por água na BHRT por tipo de uso.



Fonte: Castro, 2019, p. 102.

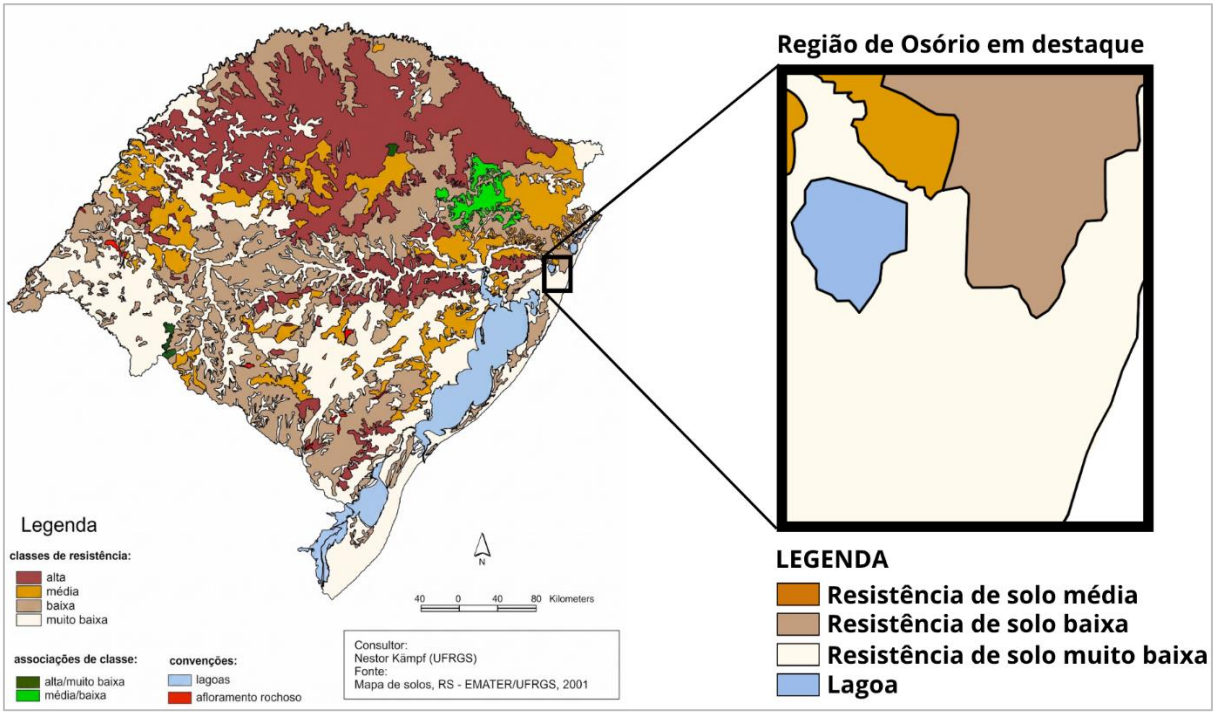
A conservação ambiental é tema de significativa importância e extremamente desafiador para a gestão pública nos municípios da região, sendo um desafio também de governança regional, que conta com áreas legalmente protegidas, como “Unidades de Conservação, Terras Indígenas, Territórios Quilombolas, Reserva da Biosfera da Mata Atlântica, Áreas Prioritárias para Conservação da Biodiversidade, Áreas Importantes para Aves e as Áreas de Preservação Permanente”, de acordo com Castro (2019, p. 111), porém, de acordo com o autor, “apesar da importância social e ecológica dessas áreas, o não cumprimento das leis ambientais e o uso indevido do solo em áreas de preservação permanente ainda fazem parte do cotidiano”.

Uma das principais fontes poluidoras das águas na BHRT é o despejo de esgoto sem tratamento nas lagoas. A lagoa do Marcelino, por exemplo, recebe altas cargas de efluentes contaminados com esgoto doméstico e vem se destacando ano após ano como a lagoa com os maiores índices de contaminação, afloramento de algas, coliformes fecais, entre outros agentes indicadores de poluição. Essa lagoa, identificada pelo número 1 na Figura 12, é um dos mais fortes exemplos dos riscos associados que a aproximação do espaço urbanizado oferece ao meio ambiente. Seu status de poluição é permanente e sua contaminação atinge outras lagoas, como Peixoto e Pinguela, de acordo com Garcia (2015), que sofrem impactos de outras fontes próprias, como esgoto doméstico, resíduos da pecuária e químicos oriundos de lavouras.

À medida em que se afasta da lagoa do Marcelino, em direção às outras lagoas interligadas, a poluição gerada na Lagoa do Marcelino tende a reduzir. Entretanto, para determinados indicadores de qualidade da água, em determinadas épocas do ano, as lagoas vizinhas também se apresentam impróprias para banho, indicando que a contaminação com risco à saúde humana é uma ameaça sempre presente.

Também chama atenção o fato de que Osório tem um solo considerado de Muito Baixa Resistência a impactos ambientais (o nível mais baixo de resistência), de acordo com a FEPAM (2001), agregando ainda mais determinantes de riscos para as questões ambientais, uma condição que abrange toda a planície litorânea do nordeste gaúcho, conforme demonstrado na Figura 15.

Figura 15 - Classificação dos solos quanto à resistência aos impactos ambientais, RS.



Fonte: Adaptado pelo autor a partir de FEPAM (2001, p. 14).

O ambiente lagunar da Planície Litorânea do Rio Grande do Sul tem um complexo ecossistema, que para sua manutenção, exige o equilíbrio entre diversos elementos do ambiente natural, tais como a preservação das lagoas, de seus entornos, em suas áreas de cheia, seus banhados, da vegetação rasteira e arbórea, da micro e macrofauna, entre outros. Até mesmo as condições geomorfológicas são necessárias para a manutenção da biodiversidade local, pois há espécies que dependem de águas correntes, outras de banhados, outras de áreas secas, de dunas, de árvores ou de vegetações rasteiras.

A diversidade e a complexidade desse sistema são imensas e encontram-se ameaçadas pelos distintos usos que são feitos de seus “recursos”, como a irrigação de lavouras, plantio, desmatamento de matas ciliares, aterramento de áreas alagadas, pecuária e especialmente pelo crescente avanço das áreas urbanas das cidades litorâneas sobre esses ambientes fragilizados. O complexo ecossistêmico da Bacia Hidrográfica do Rio Tramandaí já sofre grande pressão antrópica e conta com diversas espécies ameaçadas de extinção, em extinção ou espécies endêmicas, sejam espécies animais ou vegetais (Würdig; Freitas, 2009; Castro; Mello, 2019).

“Apesar da riqueza e complexidade dos ambientes naturais na Planície Costeira do Litoral Norte [...] trata-se de uma das menores regiões do estado [...] onde

a população e as construções urbanas crescem exponencialmente” (Würdig e Freitas, 2009, p.47).

3.3.2 A Produção do Espaço e a Permissividade Legal

A expansão urbana, acelerada pelo crescimento populacional recente, tem impactado nos ecossistemas locais, reduzindo áreas de banhados, várzeas, desmatando e pressionando áreas verdes remanescentes. Osório tem sofrido alterações na paisagem e em seu ecossistema desde o final do século XX, pela urbanização acelerada e desordenada que promove os grandes impactos e modifica de forma irreversível diversas formações de vegetação e habitats de espécies animais.

A área mais descaracterizada no litoral é a costeira, com alterações substanciais em áreas de dunas, banhados e supressão de vegetação nativa. Xangri-Lá, como demonstrado na Figura 16, serve como um espelho para o futuro, tanto para Osório quanto para outros municípios que estão ou pretendem entrar no circuito imobiliário regional.

Figura 16 - Expansão urbana e alterações no solo do município de Xangri-Lá.



Fonte: elaborado pelo autor com imagens do Google Earth (2025).

Osório, além de também promover alterações em sua faixa de praia, tem impingido drásticas alterações em margens de lagoas, áreas em que vegetações rasteiras e capões de mato são eliminados para a construção de loteamentos e

condomínios. Tais empreendimentos frequentemente substituem a flora nativa e característica desse ambiente por árvores de espécies exóticas e até mesmo invasoras, colocadas como elementos decorativos, configurando visualmente os cenários naturais, num processo de “pasteurização da paisagem” (Brack, 2009, p. 48).

Além das áreas rurais e/ou com pouca ou nenhuma alteração antrópica, há um processo de adensamento urbano e expansão marginal, resultado do crescimento populacional, perceptível no núcleo urbano do município e especialmente no distrito de Atlântida Sul, como demonstrado nas Figuras 17 e 18.

Figura 17 - Adensamento do núcleo urbano de Osório.



Fonte: elaborado pelo autor com imagens do Google Earth (2026).

Figura 18 – Adensamento e expansão do Distrito de Atlântida Sul – praia de Osório.



Fonte: elaborado pelo autor com imagens do Google Earth (2026).

Nos últimos anos foi notável o adensamento dos núcleos urbanos (centro municipal e distritos de Atlântida Sul e Mariápolis), bem como o surgimento de novos aglomerados de menor proporção dispersos no município.

A disputa pelo uso do solo para atendimento das demandas econômicas é uma constante na região litorânea. Seja pelo uso para lavouras, pecuária, silvicultura ou

para a ampliação das áreas urbanas, os elementos que compõem a complexidade do ecossistema regional estão sempre pressionados, suprimidos ou sendo extintos. Há um conflito territorial permanente entre urbanidade e elementos de natureza não humanos, ancorado no modelo capitalista de produção do espaço urbano, que coloca o ser humano do lado de fora da natureza, ignorando que os processos impingidos contra o meio ambiente afetam direta e indiretamente também a vida humana (Souza, 2019).

A interferência da expansão urbana nas dinâmicas ambientais não se restringe à supressão de vegetação, mas ocorre também com a canalização e/ou a retificação de rios e córregos, a poluição de lençol freático e corpos d'água por despejo de esgoto *in natura* ou com tratamento insuficiente. O aumento do ruído e da iluminação urbanos, que alteram os ciclos circadianos de animais e vegetais, também comprometem o equilíbrio ecossistêmico, afastando espécies de suas áreas naturais, modificando fluxos migratórios, expondo espécies a predadores e reduzindo seus habitats (Barghini; Medeiro, 2006; Dias, 2018; Xiao *et al*., 2025; Sordello *et al.* 2020).

Esse cenário complexo exige do Estado uma postura de ponderação, que promova as condições para o desenvolvimento social, mas que considere os limites impostos pelo meio ambiente. O mercado imobiliário em crescimento tem atuado fortemente junto ao poder público, obtendo licenças que superam barreiras anteriormente impostas (como a flexibilização das áreas de preservação), permitindo empreendimentos com alto potencial para degradação ambiental.

As legislações ambientais vêm sofrendo constantes reduções de proteção, priorizando as atividades econômicas na elaboração de regramentos para uso do solo e águas, como é o caso do Código Florestal, Lei Federal nº 12651/2012 (Brasil), que em seu texto original trouxe alterações substanciais flexibilizando áreas de proteção, reduzindo a salvaguarda aos ambientes naturais e delegando a outras esferas públicas a gestão de zonas e limites para regularização fundiária, limites de uso para plantio, urbanização, construções e equipamentos (Ministério Público de Goiás, 2012).

Certas alterações aparentemente sutis, como novas classificações de rios, com redução de área de APP, redução da definição de margem que considerava o leito máximo de rios e lagos para o leito regular e retirada das nascentes intermitentes das APPs, podem ter reduzido a área protegida anteriormente em mais de 20%, além de expor comunidades a maiores riscos de inundações, deslizamentos de terra, entre

outros efeitos naturais observados em áreas suscetíveis a eventos climáticos (Oliveira *et al.* 2024).

A Lei Federal nº 14.285, de 2021 (Brasil) trouxe ainda uma transferência de competência para a municipalidade, permitindo que este estabeleça faixas de preservação diferentes do que prevê o Código Florestal de 2012, apenas obedecendo critérios como ser área urbana consolidada, possuir sistema viário, apresentar uso urbano, ser organizada em quadras e lotes predominantemente edificados, e ser provida dois ou mais dos seguintes serviços: iluminação, água, esgoto, drenagem e limpeza urbana. Esse movimento instrumentaliza o poder público municipal para favorecer a comercialização dos ativos ambientais, além de promover a desconexão de ações regionais de proteção e recuperação ambiental, fragmentando as políticas públicas.

A intencionalidade do legislador foi regularizar com clareza áreas consolidadas, porém o texto abre o precedente para que novas ocupações surjam, totalmente legalizadas. Assim, a adequação da norma jurídica obedece à necessidade de expansão do capital imobiliário sobre áreas ambientalmente frágeis.

À medida que a expansão urbana alcança a “franja” das áreas protegidas, elas passam a receber serviços públicos e são transformadas em áreas urbanas nos zoneamentos municipais, de tal forma que as barreiras que eventualmente restringiam a expansão nessas áreas se tornam transponíveis.

A legislação municipal também tem sido alvo de medidas flexibilizadoras que priorizam o atendimento das demandas de mercado, tornando as operações imobiliárias seguras juridicamente, mas fragilizando, em contrapartida, todo o complexo ecossistêmico, cultural e social local, como será visto no Capítulo 4.

Todos esses elementos somados e sobrepostos compõem o cenário ambiental-socioeconômico de Osório, demandando uma análise conjunta e ampla dos fatores causadores e consequentes das modificações espaciais, bem como a identificação dos principais agentes dessas modificações e como eles se relacionam.

O próximo capítulo apresentará o método adotado para a elaboração desta pesquisa, detalhando os procedimentos e instrumentos utilizados para alcançar os objetivos já expostos. Além do capítulo de método, na sequência serão apresentados os resultados do estudo, em que os subsídios discutidos até este ponto servirão de alicerce teórico para sustentar a análise da realidade.

4 MÉTODO DE PESQUISA

A construção desta pesquisa se apoia na tese orientadora de que a cidade é uma construção coletiva e não neutra, e que a força do capital tem produzido na sociedade importantes desigualdades que se materializam nas cidades, cerceando direitos coletivos. Compreende-se também que a prática de empresariamento na gestão pública, por sua vez, tem distorcido a mediação do Estado em relação aos interesses, por vezes contraditórios, dos diversos agentes sociais. Como resultado, as municipalidades tornam-se palcos de disputas em que o poder público tende a servir aos interesses do mercado, especialmente do setor imobiliário, como apresentado no escopo desta pesquisa.

A sustentação empírica desse argumento se dá tanto no recorte local de Osório quanto no conexto regional, inclusive no e para além do estado nacional brasileiro. O conjunto de dados coletados e analisados são de ordem social, econômica e ambiental, e foram obtidos a partir de indicadores obtidos por meio de fontes como o censo demográfico nacional, observatórios de pesquisa, produção científica de autores de múltiplas áreas do conhecimento, legislações de nível nacional, estadual e municipal, e também notícias publicadas em sites e jornais.

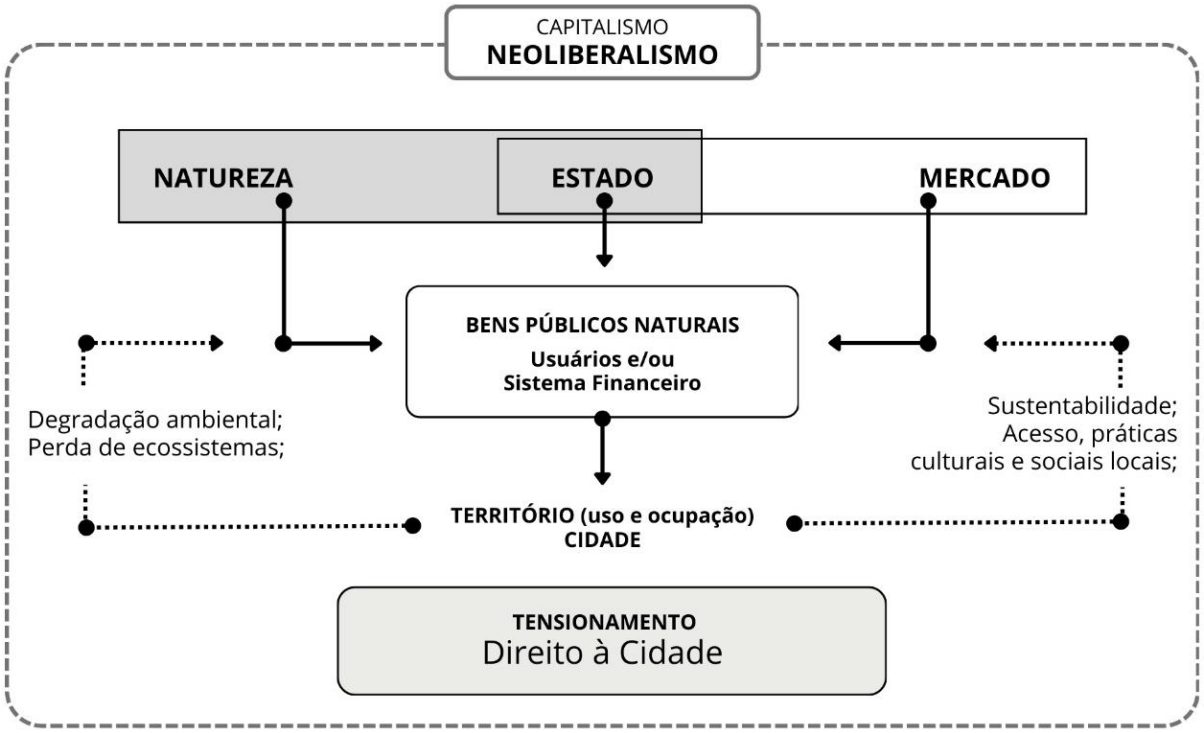
Para esta investigação mobilizaram-se conceitos-chave que permitiram a identificação do problema de pesquisa e compuseram a lente para sua análise crítica – os quais foram apresentados e discutidos no capítulo 2.

Entretanto, compreendeu-se que há três elementos principais que configuram as relações e interações sociais, sendo os demais temas transversais e complementares. Os três conceitos-chave mobilizados são:

- A **Natureza**, enquanto base material do espaço geográfico, compreendida dialeticamente sob aspectos naturalistas, ou seja, a natureza em si e por si e sua apropriação social e econômica como recurso e matéria-prima condicionantes da materialidade urbana;
- O **Estado**, conceitualmente moderno, constituído de seu aparato administrativo, operante em contexto neoliberal;
- E o **Mercado**, como um ente teoricamente subordinado ao Estado, que o compõe, mas que é empiricamente dominador dele, constituído dos agentes econômicos e financeiros;

A Figura 19 apresenta o diagrama das questões-chave da pesquisa, evidenciando as relações entre Natureza, Estado, Mercado, bens públicos lagunares, território, sustentabilidade e direito à cidade, dentro do paradigma neoliberal.

Figura 19 - Diagrama das questões-chave da pesquisa.



Fonte: elaborado pelo autor (2026).

Para realizar essa aproximação conceitual geral necessária, organizaram-se as produções dos principais autores, sistematizando-as e separando-as por grupos conceituais, como a seguir demonstrado no Quadro 2. Essa delimitação não exclui os outros grupos na análise dos autores. Como já mencionado, a indissociabilidade entre os conceitos faz com que um mesmo autor transite, direta ou indiretamente em mais de um grupo.

Quadro 2 - Grupos conceituais de conceitos-chave da pesquisa e autores relacionados.

GRUPOS CONCEITUAIS	AUTORES
Ênfase no Estado	David Harvey, Henri Lefebvre, Pierre Bourdieu, Leda Paulani, Luiz Carlos Bresser-Pereira, Ermínia Maricato, Maria Sposito, Norberto Bobbio.
Ênfase no Mercado (imobiliário)	David Harvey, Leda Paulani, Luiz Carlos Bresser-Pereira, Ermínia Maricato, Maria Sposito.
Ênfase na Natureza	Henri Acselrad, Marcelo Lopes de Souza, José Eli da Veiga, Alberto Acosta, Bruno Latour, Enri Leff, Dirce Suertagaray.

Fonte: elaborado pelo autor (2026).

Para alcançar o intento desta pesquisa, adotou-se o estudo de caso como estratégia de investigação empírica, com objetivo exploratório em profundidade, em que foram analisados os processos de construção histórica, os conflitos pretéritos e atuais, e seus reflexos na materialidade da cidade.

Percorreu-se um caminho metodológico que partiu de um panorama geral e complexo das relações de poder entre Estado e agentes econômicos e seus impactos socioambientais, adotando o materialismo histórico-dialético como enfoque metodológico de análise. O materialismo histórico-dialético serve como uma lente para a compreensão dos fenômenos observados, de forma a superar suas aparências imediatas e expor as suas essências. Assim, pela totalidade, historicidade e contradição, pode-se compreender a relação entre a sociedade e suas criações políticas, como elas produzem o espaço, e como esse ambiente material e político também transforma e condiciona a própria sociedade, dentro de um contexto histórico a ser conhecido (Gomide; Jacomeli, 2016).

A partir desse quadro, buscou-se na teoria as bases que fundamentaram a análise histórica, interpretação e crítica do processo e de seus resultados, aterrissando então no caso concreto de Osório, com sua complexidade particular e suas forças de atrito, e disputa entre classes pelo uso e construção da materialidade urbana.

O trabalho de pesquisa dividiu-se em três etapas de investigação com suas respectivas técnicas, de acordo com a necessidade de cada uma delas:

i) **Pesquisa bibliográfica** e **Documental**: estudo e análise de artigos, livros, anais de eventos acadêmicos, notícias, leis, mapas históricos, dados socioeconômicos em fontes secundárias. Também foram

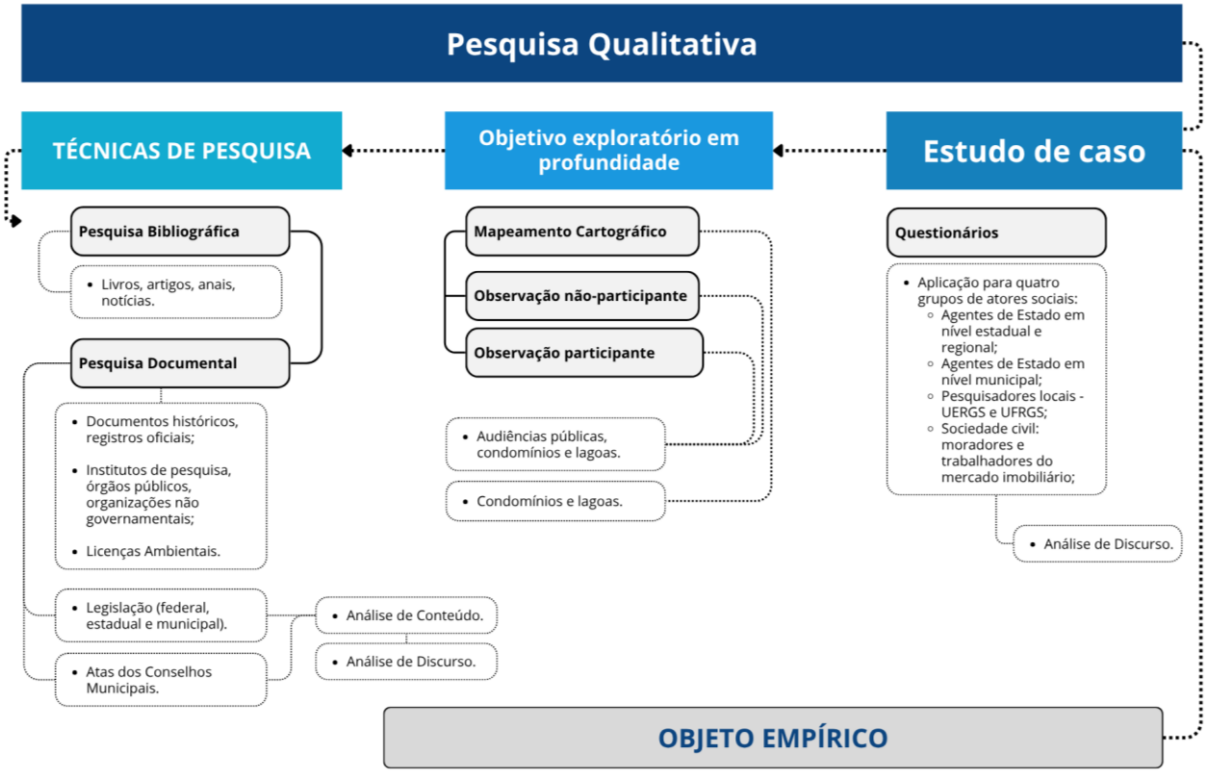
consultadas atas do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, do Conselho Gestor de Desenvolvimento Econômico e do Conselho do Plano Diretor. Além de leis municipais, estaduais e federais que tratam de organização urbana, áreas de APP, uso de águas e bens públicos. Buscou-se apresentar Osório em seu contexto ambiental regional e local, as contradições legais e ambientais, bem como compreender o estado da arte dos temas transversais à pesquisa. Para a análise das legislações e das atas dos Conselhos, lançou-se mão da análise de conteúdo e de discurso;

ii) **Trabalho de campo, registro e mapeamento, Observação não-participante, Observação participante**: registro fotográfico, descritivo e mapeamento da localização dos condomínios fechados, loteamentos de acesso controlado e loteamentos abertos, e das lagoas e rios. Nas observações participante e não-participante foram realizadas visitas aos empreendimentos e seu entorno, participação em reuniões de conselhos municipais e audiências públicas;

iii) **Questionários:** aplicação e análise dos questionários mistos (quali-quanti) para quatro grupos de agentes sociais: agentes de Estado em nível estadual e regional, agentes de Estado em nível municipal, pesquisadores locais da UFRGS e da UERGS e agentes sociais locais, como moradores de condomínios e pessoas vinculadas ao mercado imobiliário. A análise das respostas foi realizada lançando mão do cruzamento de dados quantitativos e qualitativos, bem como através da análise de discurso.

A seguir, na Figura 20, demonstra-se a organização dos elementos metodológicos mobilizados.

Figura 20 - Esquema-resumo do método empregado na pesquisa.



Fonte: elaborado pelo autor (2026).

As técnicas utilizadas na produção dessa pesquisa podem ser consideradas em três etapas, como demonstrado na Figura 20, entretanto, não de forma linear e cronológica, visto que não se deu em um contínuo, mas em constantes revisitas à teoria, aos documentos, sendo acrescidas novas fontes e obtendo-se novos produtos a cada nova etapa da investigação. A fim de facilitar a compreensão das técnicas e seus usos, seu detalhamento será apresentado a seguir, neste capítulo, de forma agrupada por tema e natureza dos dados.

A partir da percepção do problema de pesquisa, seus desdobramentos e suas condicionantes, e tendo o horizonte teórico delineado pelos autores-chave, procedeu-se a sistematização de artigos relacionados às questões-chave, obtendo-se o estado da arte do referencial teórico adotado como suporte teórico à crítica.

Procedeu-se com a revisão sistematizada (*sistematized review*), de acordo com Grant e Bootht (2009), utilizando como fonte as publicações de periódicos científicos disponibilizadas nas plataformas Scielo, que compreende também a base da Web of Science (WoS) e complementarmente artigos disponíveis e acessíveis no Google Scholar. O Quadro 3 sintetiza os termos buscados e os resultados obtidos.

Quadro 3 - Trabalhos retornados nas buscas sistematizadas nas plataformas Scielo, WoS e Google Scholar.

TERMOS DE PESQUISA	RESULTADOS INICIAIS	RESULTADOS FINAIS
Estado AND neoliberal; State AND neoliberalism	309	24
Empresariamento; Empresariamento do Estado; Urban entrepreneurialism	25	11
Marketing de cidades; city marketing	15	8
Condomínio; condomínios; condominium; condominiums; gated communities	24	13
Direito à cidade; right to the city	189	35
Natureza e economia; nature economic	186	15
Bens públicos; public goods	102	18
Justiça ambiental; environmental justice	76	10
Sustentabilidade; sustainability	412	17

Fonte: elaborado pelo autor (2025).

A primeira parte de sistematização serviu para uma melhor aproximação com as nomenclaturas mais úteis, possibilitando refinar os termos de busca, áreas do conhecimento e horizonte temporal. A revisão sistematizada foi um processo contínuo para a pesquisa e não um fim em si, tendo muitas vezes acréscimos procedurais necessários pelas próprias leituras.

Após aplicar os filtros de seleção e obter-se o grande conjunto de artigos por tema, foram adotados critérios de seleção na seguinte ordem: (1) análise de aderência ao tema através do título; (2) aderência ao tema através do resumo; (3) eliminação por aplicação restrita ou localizada; (4) redundância temática ou de abordagem; (5) data de publicação. Com isso se obteve o quantitativo dos resultados finais.

Para a contextualização regional e local do município de Osório recorreu-se à pesquisa bibliográfica em fontes secundárias como leis, publicações oficiais, mapas e dados em sites de instituições de pesquisa e divulgação científica, artigos e notícias, além dos dados disponibilizados no SIDRA/IBGE.

Na etapa de análise da legislação vinculada ao meio ambiente e regulamentação dos condomínios foram pesquisadas as legislações municipal, estadual e federal. Complementarmente, o estudo envolveu pesquisa bibliográfica primária, mediante apreciação das atas das reuniões do CONDEMA, do CGDE e do CMPDO.

Para a apreciação da legislação e das licenças ambientais, utilizou-se a análise de conteúdo, como primeira etapa, visando a organização e sistematização dos dados e, posteriormente, a análise de discurso. Em relação às legislações, buscou-se a organização e sistematização dos artigos e suas alterações, conforme a pertinência ao tema da pesquisa. Para o estudo das atas dos Conselhos, a análise do conteúdo consistiu em identificar as pautas e posicionamentos dos conselheiros durante as reuniões que se alinhassem aos temas de meio ambiente, produção imobiliária, expansão urbana e questões políticas de gestão pública.

De acordo com Capelle, Melo e Gonçalves (2003, n.p.), a combinação da análise de conteúdo e de discurso permite que o "pesquisador apreenda a visão social de mundo por parte dos sujeitos, autores do material textual em análise". Para os autores, a análise de discurso evidencia a compreensão sobre a textualização do político, das relações de poder, da historicização dos sentidos e da existência dos discursos no sujeito, na sociedade e na história.

Visando o aprofundamento e refinamento da análise para os propósitos desta pesquisa, adotou-se a análise de discurso crítica, conforme discutido em Tavares e Barbosa (2022). Nessa perspectiva, a adoção da análise crítica permitiu compreender o discurso em sua perspectiva de construção dialética com relação à estrutura social e da materialização ideológica do discurso. Essa metodologia também foi utilizada na interpretação das respostas dos questionários.

Serviram, ainda, como material de pesquisa as licenças ambientais expedidas, disponibilizadas no portal da transparência do município de Osório. Em função de não haver completude desse material, algumas licenças foram solicitadas diretamente à prefeitura por meio da Lei de Acesso à Informação – LAI – (Lei nº 12.527/2011).

Empreendeu-se também uma pesquisa de campo, com levantamento de dados primários, com cadernos de campo e fotografias dos condomínios fechados e loteamentos de acesso controlado do município.

Por fim, aplicou-se um questionário online a agentes de Estado (municipal e regional, inclusive estadual), da sociedade civil e pesquisadores acadêmicos da região do Litoral Norte. O Quadro 4 apresenta as fontes de pesquisa utilizadas em cada etapa.

Quadro 4 - Etapas, natureza dos dados e fontes da pesquisa.

ETAPA	NATUREZA DOS DADOS	FONTES DE PESQUISA
Contextualização socio-histórica regional	Dados primários e secundários	Literaturas especializadas (livros e artigos científicos); Dados estatísticos e documentais (IBGE, Plano de Desenvolvimento COREDE Litoral, CAGED, RAIS, SEMA, SEPLAG, FEE, FEPAM); Informações geoespaciais (Imagens de satélite Google Earth e Google Maps)
Fundamentação teórica	Dados secundários	Literaturas especializadas (livros e artigos científicos); Sites de notícias.
Análise de Licenças ambientais	Dados primários	Portal da Transparência municipal e Secretarias municipais mediante de solicitação por LAI
Análise das atas do CONDEMA, CGDE e CMPDO	Dados primários	Portal da Transparência municipal e Secretarias municipais mediante solicitação por LAI
Análise das alterações legislativas	Dados primários	Portal Leis Municipais, Diário Oficial do Estado RS, Site da Assembleia Legislativa do RS, Portal da Legislação Federal
Caracterização dos condomínios	Dados primários	Caderno de campo, fotografias, espacialização dos empreendimentos, mapeamentos
Análise dos questionários	Dados primários	Questionário online próprio

Fonte: elaborado pelo autor (2026).

O projeto desta pesquisa foi submetido ao Comitê de Ética da UFRGS, sob o Certificado de Apresentação para Apreciação Ética (CAAE) número 86789325.0.0000.5347, tendo obtido parecer favorável no dia 16 de julho de 2025, sob número 7.709.562. O processo de aprimoramento exigido para a obtenção do parecer contribuiu significativamente para a pesquisa, conferindo maior clareza quanto aos métodos adotados. Além disso, colaborou para a adoção de medidas que promoveram maior garantia de anonimização e de tratamento adequado dos dados pessoais dos participantes.

4.2 PESQUISA BIBLIOGRÁFICA E DOCUMENTAL

4.2.1 Legislação

O ponto de partida para a análise do campo empírico foi a avaliação da evolução da legislação, com suas restrições e flexibilizações, especialmente em Osório, por meio da análise de conteúdo.

As leis estaduais e federais foram analisadas complementarmente, auxiliando na compreensão, justificação e embasamento para as alterações das leis municipais. O limite temporal para a análise das alterações das legislações foi o mês de fevereiro de 2026, entretanto, cada lei analisada tem as alterações separadas por ano, auxiliando na identificação da última modificação capturada pela pesquisa. A Tabela 9 demonstra as principais leis analisadas.

Tabela 9 – Principal legislação analisada.

Esfera	Lei	Definição
Federal	12.651/2012	Novo Código Florestal
Federal	9.433/1997	Política Nacional dos Recursos Hídricos
Estadual	9.519/1992	Código Florestal do Rio Grande do Sul
Estadual	15.434/2020	Novo Código Ambiental do Rio Grande do Sul
Municipal	3.902/2006	Plano Diretor

Fonte: elaborado pelo autor (2026).

Para proceder a análise das leis federais 12.651/2012 e 9.433/1997, da lei estadual 9.519/1992 e da lei municipal 3.902/2006 (Plano Diretor do município de Osório), construíram-se quadros com as reações originais e as versões resultantes de cada ciclo de modificações, sendo selecionados os artigos que tiveram alterações substanciais e vinculadas ao tema da pesquisa. A Lei estadual 15.434/2020 não foi estruturada como quadro, da forma que se procedeu com as demais, em função de que sua constituição representa uma modificação profunda na legislação anterior, impossibilitando a análise temporal das alterações. Neste caso, optou-se por analisar o processo de apresentação e aprovação da lei, bem como os principais pontos que ela trouxe como “novidades” no campo da flexibilização ambiental.

Ao comparar o texto original das leis com suas versões modificadas em cada período, aplicando uma análise crítica do discurso, explícito e implícito, adotaram-se

classificações que permitiram agrupá-las por tipo. As categorias, ou *tags*, definidas foram:

Flexibilização: as alterações que tornam a lei menos rígida, retiram barreiras de proteção ambiental, facilitam a exploração de recursos naturais ou incentivam seus usos.

Proteção: as alterações que dificultam o dano ambiental, dificultam a exploração de recursos naturais, exigem contrapartidas ou restituições maiores por parte dos poluidores ou utilizadores e exigem maior controle de ações com impacto ambiental.

Administrativo: as alterações que têm caráter regulamentar sem impacto direto ou imediatamente perceptível sobre o meio ambiente, como manutenção de normas, troca de entidade responsável por determinado serviço ou controle.

Simbólico: as alterações que contêm texto inclinado à maior proteção ambiental, mas que não apresentam lastro, materialidade ou possibilidade de controle sobre sua implementação e aplicação, tendo caráter discursivo e não necessariamente prático.

Estratégico: alterações que indicam uma mudança de paradigma na estratégia governamental, que pode estar atrelada a alterações protetivas ou flexibilizantes, operando em conjunto com elas.

Outros: alterações no texto da lei que não se encaixam em nenhuma das categorias anteriores, mas que podem, de acordo com o contexto, ter relevância para serem mencionadas.

Os artigos que não se relacionavam com a temática da pesquisa e que não se vinculavam diretamente aos artigos de interesse foram descartados e não constam nos quadros elaborados.

4.2.2 Licenças Ambientais

As licenças ambientais foram obtidas pelo Portal da Transparência do município de Osório, entretanto, identificou-se a ausência de algumas delas em determinados períodos. Em alguns casos o sistema identificava a existência da licença, porém o documento anexo, com os detalhes do processo de licenciamento, não estava disponibilizado, constando apenas o número e nome do licenciado. Para esses casos foi necessário solicitar as licenças por meio da LAI. Os processos de

solicitação das licenças no serviço de acesso à informação tiveram os seguintes números: 122361/2024 para as Licenças Prévias, 124913/2024 para as Licenças de Instalação e 126188/2024 para as Licenças de Operação.

As licenças são divididas em Licenças Prévias, Licenças de Instalação e Licenças de Operação, nesta ordem, sendo que o decreto de aprovação do condomínio ocorre antes da licença de operação. Foram obtidas 47 licenças prévias, 39 licenças de instalação, 23 licenças de operação e 19 decretos de aprovação, até o ano de 2025.

A análise desses documentos concentrou-se principalmente em obter e sistematizar as informações sobre: o tipo de empreendimento (desmembramento, loteamento, loteamento de acesso controlado e condomínio fechado); a localização e limites (por meio das coordenadas geográficas, com uso do *software* Google Earth); o nome do empreendedor; a área total do empreendimento; e, as licenças anteriores expedidas. A definição dos limites e áreas dos empreendimentos nem sempre é possível ser identificada com precisão, portanto, algumas figuras são aproximações das áreas reais dos empreendimentos. Apenas em condomínios e loteamentos já consolidados é possível identificar com fidelidade os limites espaciais.

A partir desses dados foram produzidos tabelas e mapas, através dos softwares Google Earth e Arcgis, espacializando as informações de forma a permitir uma melhor compreensão acerca da dinâmica de produção do espaço pelo mercado imobiliário em Osório.

4.2.3 Atas dos Conselhos Municipais

Para a obtenção das atas dos Conselhos CONDEMA, CGDE e CMPDO, buscou-se as suas páginas online, no site da prefeitura, entretanto, em função deste material não estar disponível, foi necessário recorrer à LAI, gerando três processos, com os seguintes números: 23860/2025, referente às atas do CGDE; 23863/2024, referente às atas do CONDEMA; e 5648/2026, referente às atas do CMPDO.

É relevante destacar que a ausência dos documentos supracitados indica falta de transparência e quebra de legalidade, visto que a lei municipal nº 6405/2020 assegura que as atas dos conselhos devem ser disponibilizadas nas páginas eletrônicas dos respectivos órgãos em até 30 dias após a aprovação.

Também se destaca que o requerimento via LAI superou o prazo determinado para resposta nos casos do CONDEMA e do CMPDO. As atas do CONDEMA, apesar do atraso, foram disponibilizadas no sistema de processos da prefeitura sem maiores desdobramentos, já para acesso às atas do CMPDO foi necessário mais de um contato solicitando resposta, tendo sido exigida, por parte do órgão, a assinatura de um termo de confidencialidade sobre informações pessoais sensíveis.

No caso das atas do CGDE houve uma primeira resistência por parte da Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Turismo, que informou não ser possível disponibilizar o material porque, conforme consta como resposta no processo: “São muitas atas (9 anos), não temos pessoal suficiente para atender esta demanda. Solicito justificativa para avaliarmos”. Observe-se que a exigência de justificativa da solicitação é vedada conforme a Lei de Acesso à Informação, em seu Artigo 10. Assim, após a explicação do setor jurídico da prefeitura foi solicitada a assinatura de um termo de confidencialidade também para a obtenção desse material.

Após a consecução das atas, procedeu-se à ordenação cronológica e avaliação de conteúdo. Esta etapa consistiu na verificação de pertinência ao tema da pesquisa para subsequente análise de discurso.

A leitura e a análise do material foram realizadas tendo como referência uma pergunta orientadora, conforme orientam Baptista e Campos (2016) para o estudo de caso em profundidade, combinado à análise de conteúdo e de discurso. Essa pergunta se constituiu da própria questão de pesquisa deste trabalho: qual é o papel do Estado na mediação de interesses distintos dos atores atuantes nas dinâmicas socioeconômicas de Osório em relação ao acesso aos bens públicos lagunares?

Tendo essa questão norteadora e as questões secundárias como parâmetros para limitação do estudo, foram analisadas as atas do COMDEMA do ano de 2017 até agosto de 2025, também as atas do CGDE, entre o ano de 2018 até junho 2025, e as do CMPDO, de 2017 até dezembro de 2025.

Após a leitura qualificada das atas, orientada pela análise de discurso, foram estabelecidas *tags* para identificar temas discutidos e padrões observados quanto à tomada de decisão, orientação política, temática e eventos de destaque. No capítulo de análise desse material, será apresentada síntese desse estudo orientado por temas, com suas respectivas contextualizações e detalhamentos.

4.3 OBSERVAÇÃO PARTICIPANTE E NÃO PARTICIPANTE

Referente à observação não participante, foram visitados os condomínios e loteamentos de acesso controlado com decreto de aprovação e/ou Licenças de Operação expedidos, totalizando 18 empreendimentos, nos quais foram realizados registros fotográficos e mapeamento de entorno, identificando as características ambientais, sociais e de infraestrutura, registrados em cadernos de campo, conforme Apêndice I. Esse material permitiu dimensionar os impactos presentes e futuros desses empreendimentos em termos de preservação ambiental e nas dinâmicas socioespaciais de seus entornos.

Caracterizando a observação participante, tem-se ainda a participação do autor em audiências públicas e reuniões de Conselhos municipais de Osório. Nessas atividades, o autor esteve exercendo seu papel de cidadão local, sem ainda a estruturação de método adotada para a pesquisa, pois foram anteriores ao período de definição do projeto, conforme demonstrado no Quadro 5. Por isso esses eventos não estão contemplados na aprovação do projeto pelo Comitê de Ética. Consequentemente, o material coletado nessas atividades como pano de fundo contextual para esta pesquisa.

Quadro 5 - Atividades públicas com participação do autor.

DATA	ATIVIDADE
22/12/2022	2ª Audiência pública para revisão do Plano Diretor (Anexo A)
10/04/2023	3ª Audiência pública para revisão do Plano Diretor (Anexo A)
19/03/2024	Reunião do Conselho Gestor da APA do Morro de Osório
27/03/2024	Audiência Pública de Ajustes do Plano Diretor (Anexo B)

Fonte: elaborado pelo autor (2025).

4.4 QUESTIONÁRIOS

A última etapa empírica da pesquisa consistiu na aplicação de um questionário online direcionado a quatro grupos de atores sociais com atuação aderente ao tema do estudo. O questionário foi elaborado para capturar os posicionamentos técnicos, acadêmicos e pessoais desses atores, visando compreender as diferenças e similaridades de percepção entre os indivíduos e entre os grupos da análise. Como ferramenta para coleta dos dados foi utilizado o serviço online Google Forms.

Os grupos definidos na estratégia da aplicação foram:

Grupo 1 – Agentes de Estado em nível estadual e regional:

- Servidores e técnicos com vínculo ativo ou pretérito com os órgãos de planejamento e gestão ambiental.

Grupo 2 – Agentes de Estado em nível municipal:

- Servidores, técnicos e políticos com vínculo ativo ou pretérito com os órgãos de planejamento, gestão e meio ambiente.

Grupo 3 – Pesquisadores das universidades com campus localizados no Litoral Norte (UFRGS e UERGS) e com atividades pessoais vinculadas à região.

Grupo 4 – População civil, envolvendo uma variedade maior de perfis, como moradores de condomínios, empresários e trabalhadores do setor imobiliário.

Antes da definição das perguntas e sua ordem de apresentação, foram aplicados questionários pré-teste com um grupo de cinco pessoas, visando ao aprimoramento das questões. Os questionários, com as perguntas aplicadas para cada grupo, estão nos Apêndices A, B, C e D. O Quadro 6 sintetiza os grupos definidos, as instituições representadas e a quantidade de respondentes.

Quadro 6 - Grupos, entidades e quantidade de respondentes.

GRUPO	INSTITUIÇÃO	RESPONDENTES
1	Comitê Gestor da Bacia Hidrográfica do Rio Tramandaí	2
1	FEPAM	3
1	SEMA/RS	2
1	COREDE	1
2	Secretaria de Meio Ambiente de Osório	2
2	Vereadores	4
3	UFRGS	4
3	UERGS	1
4	Associação de Comércio, Indústria e Serviços de Osório – ACIO	1
4	Corretor de imóveis	2
4	Moradores de condomínios	3
-	TOTAL	25

Fonte: elaborado pelo autor (2026).

Os convites para a participação na pesquisa foram enviados para um grupo inicial de conhecimento particular do autor e através da indicação de outras pessoas. A partir dos primeiros interessados em responder, foi solicitado a cada um que indicassem mais pessoas que pudessem colaborar, aplicando o método conhecido por “bola de neve”.

O envio dos convites ocorreu entre os dias 23 de julho e 4 de setembro de 2025 principalmente por meio do aplicativo Whatsapp e por e-mail. Do total de contatos obtidos e aos quais foram enviados os convites a participar da pesquisa, 13 não responderam. Aos que não responderam no primeiro contato, reforçou-se a importância da participação convidado uma segunda vez. Nesse sentido, destaca-se o envio feito aos vereadores, por e-mail, que de um total de 13 pessoas, apenas quatro preencheram o questionário. Dois deles responderam apenas após o terceiro e-mail enviado.

Apesar de demonstrarem interesse inicial em responder, nem todos os convidados do grupo da sociedade civil chegaram a realizar o preenchimento do formulário.

A listagem de entidades e a estimativa de respondentes por grupo, inicialmente, era de 32 pessoas, das quais se esperava que ao menos a metade desse quantitativo concluísse o processo. Assim, pela obtenção de 25 respostas, considera-se que foi um índice bastante positivo, correspondendo a quase 80% do total desejado inicialmente.

O questionário é composto por três blocos de peguntas: (1) Pré-questionário com carta-convite, Termo de Consentimento Livre e Esclarecido (TCLE), informações institucionais (como contato do PROPUR, da orientadora, do autor e do Comitê de Ética) e aceite do respondente; (2) Identificação do respondente (dados pessoais e profissionais, vínculo com a região, tempo de atuação); (3) Questões mistas utilizando escalas Likert e de Diferencial Semântico, conforme (Martins & Theóphilo, 2009), além de questões abertas que permitam ao respondente expressar e ampliar as respostas.

Após a coleta, os dados foram codificados e tabulados e as respostas abertas foram examinadas por meio da análise de discurso, permitindo o cruzamento entre as percepções dos diferentes grupos.

Esses dados contribuíram para uma maior e mais completa compreensão sobre os ambientes lagunares de Osório, as transformações socioeconômicas e seus impactos e sintomas na morfologia da cidade, nas relações de poder, na atuação das políticas públicas na gestão local e das pressões econômicas a que é submetido o meio ambiente.

Os dados dos respondentes foram armazenados em base de dados offline, ou seja, sem acesso à internet, em dispositivo físico, para dificultar o vazamento dessas

informações. Foram mantidos ocultos os nomes e outras informações que pudessem indicar o respondente, garantindo o anonimato. O armazenamento dos dados individuais, entretanto, precisou manter as respostas vinculadas para que o respondente possa, a qualquer momento, solicitar sua remoção da pesquisa.

4.6 QUADRO METODOLÓGICO E LIMITAÇÕES

O quadro metodológico delineado não se pretende neutro, mas efetivo na compreensão e desvelo das relações sociais e de poder projetadas em Osório e, secundariamente, no Litoral Norte.

O trabalho metodológico realiza-se sobre quatro pilares:

- Análise vertical (temporal): situando a evolução técnica e jurídica e suas implicações no ambiente produzido;
- Análise normativa (institucional): analisando os mecanismos de intermediação entre poder público, interesses privados e controle social;
- Análise horizontal (espacial): mapeando a localização dos empreendimentos e sua relação com os bens públicos lagunares, bem como os padrões da expansão urbana em Osório;
- Análise discursiva (subjetiva): capturando opiniões de distintos atores sociais;

Buscou-se promover o diálogo entre instrumentos oficiais de ordenamento territorial (leis, regulamentos, licenças), espaços de discussão e embates políticos (conselhos e audiências públicas) e a percepção individual situada em relação ao problema da pesquisa. Esse conjunto multifocal e multi-instrumental permite uma compreensão coesa do quadro geral no qual se insere essa pesquisa, evitando simplificações e a fragmentação do conjunto social, político, ambiental e geográfico.

Como limitação desta etapa, identificou-se a amostra reduzida de respondentes, que, apesar de ter um número adequado para uma análise qualitativa, podem ser sub representados e omitir opiniões e questionamentos pertinentes à pesquisa, além de tornar desproporcional a representatividade de cada setor no quadro geral.

A partir do próximo capítulo, serão apresentadas as análises empíricas que sustentam a pesquisa e permitem alcançar os objetivos propostos.

5 ANÁLISE DOS DADOS EMPÍRICOS

Como ponto de partida para a compreensão do campo empírico, recorreu-se à análise do corpo legal que normatiza as alterações socioespaciais do município. Ainda que seja uma pesquisa documental, dada sua contribuição direta para a configuração espacial, considerou-se sua análise mais pertinente neste capítulo.

As demais análises serão apresentadas neste mesmo capítulo, todas como subtítulos do capítulo 5, na seguinte ordem: Análise Temporal das Mudanças Normativas, Análise Institucional, Espacialização e Análise local, e Análise de Percepção.

5.1 ANÁLISE TEMPORAL DAS MUDANÇAS NORMATIVAS

Conforme a Tabela 9 (anterior), foram analisadas leis federais, estaduais e municipais, tendo como objetivo geral a identificação do procedimento adotado pelo Estado na gestão dos bens públicos, da expansão urbana, do meio ambiente e da promoção do desenvolvimento econômico.

A seguir, serão apresentadas as modificações em cada lei desde a data original da publicação, com a exposição de cada artigo alterado e classificação do tipo de alteração e ano de ocorrência.

5.1.1 Lei nº 12.651/2012 – Novo Código Florestal (Federal)

O Novo Código Florestal foi publicado no ano de 2012, envolto em fortes polêmicas que deixaram sua marca no próprio texto da lei. A publicação da Lei 12.651/2012 ocorreu no dia 25 de maio de 2012, mas a presidenta Dilma Rousseff vetou 12 dispositivos da proposta aprovada pelo Congresso, pois a indicação do Executivo foi vencida pela base ruralista do Congresso.

Imediatamente após os vetos presidenciais, foi publicada a Medida Provisória 571/2012, que trouxe uma série de modificações, tornando o texto da lei mais adequado à proposta presidencial. No mesmo ano foi publicada a Lei 12.727/2012, que consolidou a MP 571/2012 e trouxe alterações pontuais, conferindo maior proteção ambiental que o texto anterior (Santos Filho *et al*., 2015).

O Novo Código Florestal foi uma atualização do antigo Código Florestal, de 1965. Antes de analisar as alterações do Novo Código, serão apresentadas,

resumidamente, as principais alterações promovidas em relação ao dispositivo anterior.

Pode-se afirmar que o Código Florestal de 1965 foi uma atualização com inovações sobre o Código de 1934, que trouxe um caráter mais intervencionista do Estado. Em 1934 (e alterações posteriores), a preocupação maior era com a definição e proteção das florestas e encostas íngremes, na definição e limitações das reservas legais e na instituição de punições para o uso indevido das propriedades (Santos Filho).

A partir do Código de 1965 surgem diversas inovações legais, como a definição, já no primeiro parágrafo, de que as florestas e vegetações são de interesse comum, permitindo a propriedade com limitações e a definição das APPs. Entretanto, elas só foram qualificadas a partir das alterações implementadas em 1981 (Laureano; Magalhães, 2011).

Um dos pontos mais relevantes para essa pesquisa é a definição das restrições e condições de uso das APPs, estabelecidas no Art. 4º do Novo Código Florestal (2012) e a obrigação do proprietário, posseiro ou usuário de APP de manter sua vegetação.

O ponto de partida para a avaliação das alterações dessa lei será, portanto, o texto promulgado e as alterações da MP 571, visto terem ocorrido no mesmo dia. O Quadro 16, disponibilizado no Apêndice E, apresenta as alterações dessa lei, enquanto o Quadro 7, a seguir, sintetiza e quantifica essas alterações.

Quadro 7 - Síntese das alterações promovidas na Lei 12.651/12.

ANO	DISPOSITIVOS ALTERADOS					
	Flexibilização	**Proteção**	**Administrativo**	**Simbólico**	**Estratégica**	**Outros**
2012	10	1	4	1	0	0
2019	1	0	1	0	0	0
2021	2	0	1	0	0	0
2022	0	0	1	0	0	0
2023	2	0	2	0	0	0
2024	0	1	1	0	0	0
TOTAL	**15**	**2**	**10**	**1**	**0**	**0**

Fonte: elaborado pelo autor (2026).

Como se pôde observar, o Novo Código Florestal brasileiro sofreu alterações desde a sua promulgação (com a inclusão das alterações promovidas pela MP 571/2012), sendo majoritariamente flexibilizadoras, visando promover leniência ao causador de dano ambiental e, principalmente, reduzindo limites de proteção das APPS. A mais significativa alteração, nesse sentido, é delegação aos municípios de legislar sobre limites de APPs urbanas. Os municípios estando cada vez mais suscetíveis aos interesses do mercado, são, portanto, uma esfera de mais fácil intervenção pelo Mercado.

5.1.2 Lei 9.433/1997 – Política Nacional dos Recursos Hídricos (Federal)

A Política Nacional dos Recursos Hídricos - PNRH define em seu primeiro artigo que a Bacia Hidrográfica é a unidade territorial na qual é implementada a PNRH. Dada a complexidade, espraiamento e extensão dos recursos hídricos no território, a PNRH promoveu uma descentralização da gestão das águas, criando os Comitês das Bacias Hidrográficas, apesar de ainda haver grandes dificuldades para a efetiva implementação desses instrumentos de gestão. Outro ponto de destaque é a instituição da cobrança pelo uso da água, numa tentativa de internalizar os custos ambientais geralmente desconsiderados pelo sistema produtivo, embora sua operacionalização prática ainda seja incipiente na maioria das bacias (Wienke; Costa, 2024).

Se por um lado inaugura-se a possibilidade da internalização dos custos ambientais, por outro consolida-se uma lógica que permite o uso intensivo da água desde que haja pagamento financeiro. Esse mecanismo alinha-se com a definição da água nesta Política como um “recurso natural limitado, dotado de valor econômico”, abrindo caminho para sua tratativa como commodity (Gaspar, 2024). A autora ancora sua análise em uma trajetória de influência, chamando atenção para o alinhamento e aprofundamento de uma agenda já influenciada, desde a criação da PNRH, pelos interesses do Banco Internacional para a Reconstrução e do Desenvolvimento – BIRD. Essa instituição opera na promoção da privatização desse bem comum, atuando em diversas frentes, inclusive com financiamentos para pesquisa na área, e influenciando a elaboração legislativa especialmente durante o governo Bolsonaro, sob o rótulo da promoção do desenvolvimento sustentável, mas que estaria, de fato, financeirizando o mercado da água (Gaspar, 2024).

As alterações de dispositivos efetuadas nesta lei podem ser observadas detalhadamente no Quadro 14, disponibilizado no Apêndice F, enquanto o Quadro 8 apresenta a síntese dessas alterações em cada período.

Quadro 8 - Síntese as alterações promovidas na Lei 9.433/1997.

ANO	DISPOSITIVOS ALTERADOS					
	Flexibilização	**Proteção**	**Administrativo**	**Simbólico**	**Estratégica**	**Outros**
2000	0	1	3	0	0	0
2004	0	0	1	0	0	0
2010	0	1	1	0	0	0
2017	0	1	0	0	0	0
2019	0	0	2	0	0	0
2020	0	2	0	0	0	0
2023	0	0	2	0	0	0
2025	0	0	0	0	2	0
TOTAL	**0**	**5**	**9**	**0**	**2**	**0**

Fonte: elaborado pelo autor (2026).

Essa lei teve alterações que ficam em um contexto discutível quanto à sua aplicação e sua intenção. Se, como os autores mencionados anteriormente, as modificações são de interesse privado, tais alterações são danosas à estrutura de proteção das águas. Por outro lado, considerando que a mudança de política estratégica faz parte do rol de atribuições do Estado, a frieza da lei abre espaço para distintas interpretações.

No Artigo 2º há a inclusão das barragens para aproveitamento de águas da chuva para fins energéticos, que embora seja uma necessidade da sociedade moderna, explicita o conflito entre consumo e preservação ambiental. A demanda energética está em uma crescente, especialmente com o novo mercado da inteligência artificial que pode consumir em único dia mais de 10 milhões de litros de água (UFSM, 2025). Tendo em vista que as barragens também cumprem papel de garantia de abastecimento de água e produção de energia, optou-se por classificar a sua inclusão na lei como alterações de cunho estratégico.

O Artigo 35, por sua vez, acrescenta o CNRH como integrante do SGNRH e atribui a ele funções estratégicas, como a aprovação do PNRH, retirando essa

atribuição de uma secretaria de governo, o que possibilita maior controle social sobre o sistema de gestão.

Cabe, por fim, destacar que as críticas apresentadas no início deste capítulo se referem ao texto original da lei, de 1997, que pode ser considerado, sob certos aspectos, um texto já alinhado com uma gestão neoliberal e financeirizada, não tendo em suas alterações posteriores grandes impactos negativos para além da crítica inicial.

5.1.3 Lei 9.519/1992 – Código Florestal do Rio Grande do Sul (Estadual)

O Código Florestal do Rio Grande do Sul foi publicado em 21 de janeiro de 1992 e compreende um total de 55 artigos, que serão apresentados de forma estruturada, a exemplo da análise da legislação anterior. O Código Florestal não é uma exigência, mas opção do estado, estando, todavia, submetido aos limites estabelecidos pelo Código federal. As modificações que a Lei 9.519/1992 sofreu estão detalhadas no Quadro 15, no Apêndice G, enquanto o Quadro 9 sintetiza essas alterações.

Quadro 9 - Síntese as alterações promovidas na Lei 9.519/1992.

ANO	DISPOSITIVOS ALTERADOS					
	Flexibilização	**Proteção**	**Administrativo**	**Simbólico**	**Estratégica**	**Outros**
1993	0	1	0	0	0	0
1994	3	0	0	0	0	0
1996	1	0	1	0	0	0
1997	1	1	0	0	0	0
1999	0	1	2	0	0	0
2000	1	0	0	0	0	1
2004	1	0	0	0	0	0
2012	1	0	0	0	0	1
2016	9	0	1	0	0	0
2020	13	0	2	0	0	0
TOTAL	**30**	**3**	**6**	**0**	**0**	**2**

Fonte: elaborado pelo autor (2026).

Cabe, antes de discutir as modificações desta lei, esclarecer a *tag* “Outros” aplicada ao artigo 28. Nesse caso, apesar de ter impacto flexibilizador em termos de

meio ambiente, a flexibilização de uso de fogo para preparo da terra é uma necessidade para o pequeno produtor que, em determinadas áreas, não tem a possibilidade de realizar essa tarefa com uso de maquinário, sendo o fogo, portanto, necessário para a manutenção da produção rural de pequenos agricultores e da agricultura familiar, exigindo uma observação por sua complexidade (Martins; Lourenço; Conterato, 2025).

O histórico das alterações dos ordenamentos ambientais no Rio Grande do Sul merece algumas observações para melhor compreensão. Ao investigá-las, fica evidente que este Código foi profundamente modificado desde sua promulgação. De 55 artigos originais, 27 foram alterados ou revogados.

Os anos de 2016 e 2020 foram os que tiveram maior impacto, correspondendo a 61% das alterações. Em se tratando das alterações de flexibilização, o período de 2016 a 2020 teve 73% das modificações. Essa discrepância de alterações em um período curto e recente reflete a tendência de redução do aparato legal de proteção ambiental em favor do setor produtivo – neste caso, rural -, protagonizado pelo Estado.

Foi a Lei 11.520/2000 que implementou o Código Estadual do Meio Ambiente do Estado do Rio Grande do Sul, com repercussão limitada no Código Florestal. Porém a Lei 15.434/2020 que revogou inteiramente o texto original do Código do Meio Ambiente de 2000, trazendo as repercussões no Código Florestal.

A quantidade de alterações que flexibilizaram o Código Florestal confirma a tendência à apropriação social da natureza para fins econômicos e a fragilização das condições de sustentabilidade. Os impactos de alterações desse tipo podem não apresentar repercussão imediata, mas criam as condições de vulnerabilidade socioambiental que, quando combinadas a eventos climáticos extremos, potencializam tragédias. Um exemplo recente desses impactos pôde ser observado nas emblemáticas enchentes que assolaram o Rio Grande do Sul em maio de 2024, que trouxeram prejuízos econômicos bilionários ao estado, além, e principalmente, mortes, desaparecimentos, desalojamentos e prejuízos psicológicos.

5.1.4 Lei 15.434/2020 – Novo Código Ambiental do Rio Grande do Sul

A proposta do Novo Código Ambiental foi apresentada pelo governador em exercício, Eduardo Leite (então filiado ao partido PSDB), sendo que sua aprovação se deu em apenas 75 dias. Considerando que o Código anterior teve nove anos de

discussão, esse movimento foi bastante acelerado. Há que se considerar ainda que a aprovação poderia ter ocorrido antes, não fosse o acolhimento da Justiça, impedindo a votação em regime de urgência (Wenzel, 2020).

Etapas importantes e de legitimação democrática foram ignoradas, como a realização de audiências públicas. Tendo em conta a alteração de 480 dispositivos legais em uma lei que conta com 233 artigos, a realização de apenas uma audiência é, sem receio de julgamento enviesado, uma afronta à participação popular nas decisões do Estado.

Além disso, a proposta não passou pela Comissão de Saúde e Meio Ambiente da Assembleia e não contou com consulta à equipe técnica da FEPAM, ao CONSEMA ou às universidades, comprometendo a proteção ambiental e a qualidade de vida (ADUFPel, 2019; ASFEPAM, 2019).

Um dos pontos mais polêmicos advindos desse Código é o “autolicenciamento” ambiental, que consiste na emissão de licença a partir da declaração do empreendedor, podendo ser efetuada por meio eletrônico, de acordo com o artigo 54 da lei. É uma forma de, ao mesmo tempo, retirar do Estado o compromisso com o processo de análise e emissão de licenças, reduzindo a máquina pública, e de apoiar o interesse privado pela desregulamentação (Fante, 2021).

Nos termos dessa lei, o autolicenciamento refere-se à Licença Ambiental por Compromisso - LAC, que unifica outras três licenças previstas anteriormente (Prévia, de Instalação e de Operação), consistindo em um processo eletrônico em que o empreendedor emite uma Declaração de Adesão e Compromisso com critérios, pré-condições, documentos, requisitos e condicionantes ambientais estabelecidos pela autoridade licenciadora e respeitadas as disposições definidas pelo Conselho Estadual do Meio Ambiente – conforme Art. 54, inciso VI.

Pela lei, o Conselho Estadual do Meio Ambiente ficou responsável por estabelecer os empreendimentos e atividades às quais o LAC se aplica. De acordo com a Resolução CONSEMA 455/2021, não são passíveis de LAC as atividades e empreendimentos que estejam em área de amortecimento de Unidades de Conservação - UC, com intervenção em APP ou que estejam sujeitas a licenciamento por Estudo de Impacto Ambiental – EIA / Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, entre outras condicionantes.

A resolução Conama nº 13/1990 definia a área de amortecimento das UCs em dez quilômetros, entretanto, a partir da resolução nº 428/2010 essa faixa foi reduzida para apenas três quilômetros nas UCs que não tragam outra definição no Plano de Manejo. No Plano de Manejo da APA Morro de Osório de 2008, o valor de dez quilômetros era referenciado, porém na sua última atualização, seguindo o regramento federal, o Plano eliminou a informação sobre a delimitação da Zona de Amortecimento, ficando assim, tal qual ocorre em relação aos limites de APPs urbanas, seguindo o que a legislação superior define.

Ainda sobre o LAC, cabe reforçar que esse processo unificado, online e facilitado, permite maior celeridade aos empreendimentos, ao mesmo tempo em que afasta a ação proativa de fiscalização e controle dos empreendimentos, operando com base em uma relação de confiança entre os empresários e o Estado.

A flexibilização ambiental, cunhada por pesquisadores e militantes ambientalistas como devastação ambiental, promovida nesse Código pode configurar violação “ao princípio da proibição de retrocesso ambiental, reconhecido pelo STF como garantia implícita de proteção mínima a bens ambientais de natureza difusa” (Elias; Lopes; Costa, 2025, p. 8).

Esse processo de fragilização ambiental não acontece ao acaso. Ele é fruto de uma política de um Estado pressionado por setores produtivos, como o agropecuário, amparado e fortalecido por uma base governista representativa de seus interesses.

É necessário destacar que o Rio Grande do Sul historicamente se apoia, em termos econômicos, sobre a produção agropecuária, sendo esse um dos setores mais fortes econômica e politicamente no estado, entretanto, esse setor vem sofrendo grandes perdas nos últimos anos, em razão de eventos climáticos extremos (Noskoski *et al.*, 2025). Essa é uma demonstração da irracionalidade do Mercado e de como se tratam as questões climáticas como externalidades, tanto em termos de custos produtivos quanto em necessidade de ações locais para preservação.

A força do capital produtivo se impõe sobre as estruturas da gestão pública e promove modificações por intermédio da força da lei - que protege seus interesses e amplia ainda mais seu poder político.

5.1.5 Plano Diretor do Município de Osório

O Plano Diretor de Osório - PDO é instituído pela Lei Municipal 3.902/2006, contendo atualmente 219 artigos

A análise dessa lei exige um desenho um pouco diferente das anteriores, pois neste caso não há um foco específico nas questões ambientais, mas envolve aspectos culturais, de ordenamento urbano, burocracias públicas, entre outros temas que podem estar apenas parcialmente conectados ao escopo da pesquisa ou, eventualmente, não ter nenhuma relação com esta.

Para manter a comparabilidade entre as leis e suas alterações temporais, optou-se por manter listadas todas as modificações aplicadas ao Plano Diretor, identificando apenas como “sem relação com o tema da pesquisa” e classificando conforme o tipo de alteração realizada, dentro do conjunto de *tags* estabelecidas para a análise. O Quadro 16 está disponibilizado no Apêndice H e contém a íntegra das alterações e as classificações por tags desta lei, enquanto a síntese é apresentada no Quadro 10, a seguir.

Quadro 10 - Síntese das alterações da Lei Municipal 3.902/2006.

ANO	DISPOSITIVOS ALTERADOS					
	Flexibilização	**Proteção**	**Administrativo**	**Simbólico**	**Estratégica**	**Outros**
2011	3	5	6	1	1	2
2013	1	0	1	0	1	0
2015	7	2	18	0	1	0
2018	9	3	12	0	2	0
2020	3	0	4	0	1	0
2023	24	18	35	12	1	21
2024	2	1	2	0	2	0
TOTAL	**49**	**29**	**78**	**13**	**9**	**23**

Fonte: elaborado pelo autor (2026).

O Quadro 10, que traz a síntese das alterações do Plano Diretor de Osório, explicita a grande reforma ocorrida no ano de 2023, em que 24 artigos foram substancialmente flexibilizados em termos de proteção ambiental. Somando os sete anos de alterações que PDO sofreu, em termos de flexibilização, 49% ocorreram em

2023. Os dois anos com elevado número de flexibilizações foram 2018 e 2015, respectivamente.

As alterações de caráter administrativo também somaram o maior valor em 2023, chegando a 35 dispositivos alterados. Isso se justifica à medida em que determinadas inovações e alterações do PDO exigiram a criação de complementos legais, revogações de leis e decretos anteriores, além de ajustes pontuais de redação. A *tag* “Administrativo” também foi utilizada em conjunto com outras *tags*, como no caso das modificações de perímetro urbano, que além de alterações de flexibilização compreendem ainda alterações necessárias à expansão urbana natural. Por outro lado, também foi este o ano com mais medidas de proteção ao meio ambiente, num total de 18, mas muito abaixo das flexibilizações apresentadas no período.

É necessário, porém, distinguir que dessas 18 alterações com caráter protetivo, a maioria é programática, tratando-se de diretrizes ou ações estratégicas, que operam no plano discursivo – utilizando verbos no infinitivo como ‘proteger’, ‘implementar’, ‘criar’, ‘elaborar’ – esvaziadas de materialidade objetiva. Apenas três alterações são concretas, sendo elas as constantes nos artigos 15, 80 e 118. A primeira apresenta a obrigatoriedade da criação do Zoneamento Econômico Ecológico por parte do município. A segunda retira as APPs do cálculo de 10% da área dos empreendimentos a serem convertidos em áreas verdes e proíbe obras e edificações que comprometam o panorama visual ou que provoquem sua descaracterização.

Outros artigos classificados como de proteção merecem, ainda, atenção especial, como o artigo 42, que prevê no inciso I a despoluição das lagoas do Marcelino, Peixoto, Pinguela e Malvas. Apesar de ser uma medida de recuperação ambiental, gera parcimônia o inciso seguinte, que prevê a retomada da navegação nessas lagoas, para fins turísticos e de pesca.

O ano de 2023 também foi marcado pelo grande número de alterações simbólicas, sendo 12 dispositivos classificados com essa *tag*. Apenas em um ano, 2011, houve uma (e apenas uma) alteração com essa característica. Essa categorização se deu em função de alterações que transmitem ideias de modernidade, de avanço, de proteção, que podem ou não gerar algum tipo de proteção ou flexibilização, mas que não trazem nenhuma definição concreta.

É o caso, por exemplo, do parágrafo 2º do artigo 123, que define que os espaços públicos de Osório devem garantir às crianças:

> o direito à brincadeira livre promovido pela preferência de uso e humanização de projetos e ações em vias de circulação, calçadas, ciclorrotas, praças, parques, jardins, áreas verdes, áreas institucionais e demais locais de uso público

Apesar de ser uma ação de democratização do uso do espaço público e de atenção às crianças, o efeito da proposta fica limitado à medida em que muitas outras ações concretas eliminam e/ou reduzem os espaços de uso público qualificado. Materialmente, os empreendimentos que ocupam as áreas naturais de lazer podem oferecer como contrapartida, em vez de parques arborizados, recursos financeiros que serão ou não convertidos em equipamentos públicos.

Ainda tratando do simbolismo da lei, pode-se tomar a questão do Comitê das Crianças, estabelecido como um órgão consultivo cujas decisões precisam passar pelo Órgão Técnico, pelo Conselho do Plano Diretor e homologação do Poder Executivo. Essa proposta pode ter efeito positivo em termos políticos, de valorização da democracia e incentivo à participação social nas decisões do Estado, mas em termos ambientais não tem impacto perceptível, caracterizando-se, no escopo dessa pesquisa, como uma alteração simbólica.

As alterações consideradas estratégicas tratam basicamente daquelas que foram ampliando a área urbana e urbanizável, bem como as que permitiram maior área construída nos imóveis e as que promoveram facilitações à implementação de condomínios. Uma dessas alterações ocorreu em 2018, quando a previsão legal dos Sítios de Recreio foi retirada do PDO. Os Sítios de Recreio permitiam usos diversos a partes das propriedades rurais que não a agropecuária, silvicultura e afins. Além disso, esse modelo de produção do espaço prevê uma série de autorizações que extrapolam os limites municipais, como liberação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, o que dificulta a sua implementação.

A virada do município para o apoio e flexibilização legal e infralegal em favor dos condomínios e loteamentos de acesso controlado ocorre a partir de 2015, com a flexibilização dos limites das APPs (artigo 16), por exemplo, e a permissão de conversão da contrapartida do empreendedor em valor financeiro ou obras e reformas de utilidade pública (artigo 81).

É em 2023, porém, que essa virada estratégica consolida as flexibilizações necessárias para garantir segurança jurídica aos empreendedores. Nesse sentido, destacam-se alguns artigos, como o 54, que acrescenta os condomínios como possibilidade de parcelamento do solo em zoneamentos especiais. Também o 77 que

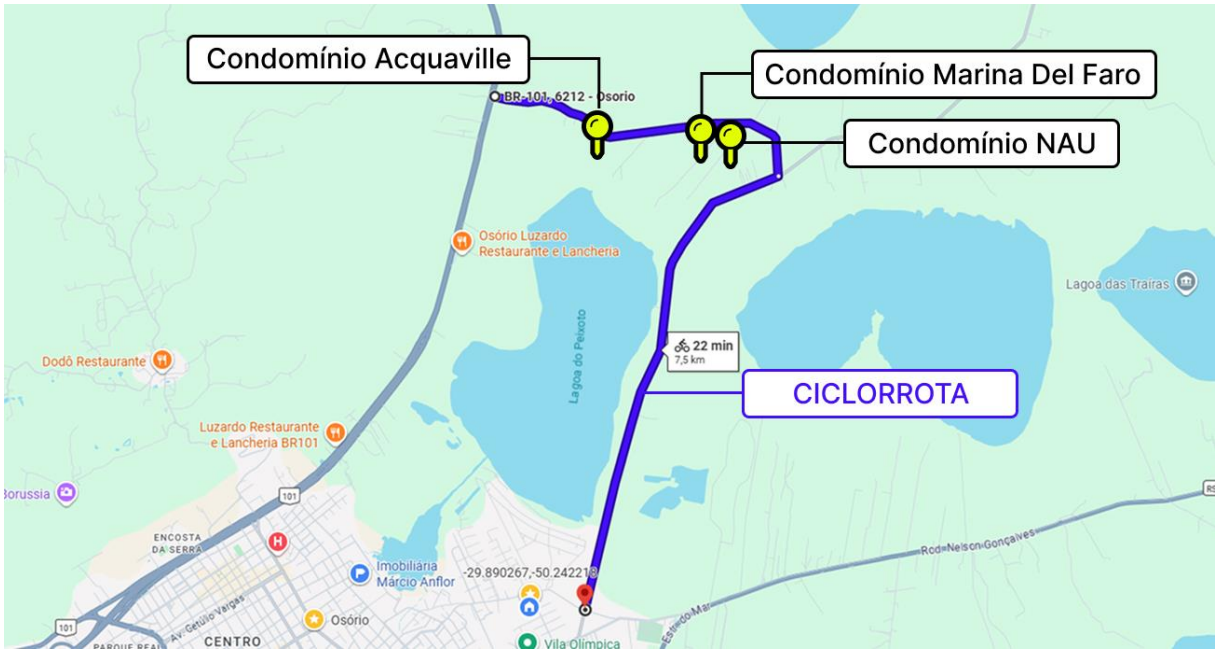
permite a análise especial para empreendimentos que superem os limites estabelecidos em lei, tornando possível abrir exceções à regra, conforme solicitação do setor imobiliário.

Já os artigos 180, 182, 183, 185 e 191 – todos esses tratavam de questões relacionadas ao parcelamento do solo, especificações, limites e ritos – foram revogados, passando a ser definidos pelo decreto 11/2023. Ao revogar esses artigos e passar a redação para um decreto, tornam-se facilitadas as alterações legais futuras, pois o decreto é um ato direto do Poder Executivo e, ao contrário do que se exige do Plano Diretor, suas alterações não necessitam de audiências públicas, tornando flexíveis tais limites, regramentos e exigências.

O artigo 54 em seu parágrafo 2º trata da possibilidade de conversão das áreas verdes e institucionais em contrapartidas estabelecidas no artigo 51. Este, por sua vez, nas alterações de 2023, teve a inclusão do inciso XIII, que coloca as ciclorrotas como um objetivo da Estratégia de Estruturação Urbana (caput do artigo).

Empiricamente o que se concretizou foi a implementação de uma ciclorrota no município conectando a área urbana consolidada com os novos condomínios constituídos, de acordo com o traçado da ciclorrota, demonstrado na Figuras 21 e a montagem de fotos que ilustram o cenário da implementação e a preferência de traçado na Figura 22.

Figura 21 - Traçado da ciclorrota.



Fonte: elaborado pelo autor com imagem do Google Maps (2026).

Figura 22 - Ciclorrota com traçado passando por três novos condomínios (montagem).



Fonte: elaborado pelo autor (2026).

Ainda que não seja possível afirmar que o traçado da ciclorrota tenha sido propositalmente definido para valorizar o caminho que leva aos três novos empreendimentos (e outros já com licenciamento em andamento), é ao menos passível de questionamento tal definição de trajeto.

Ao tornar possível a conversão das contrapartidas, sendo as ciclorrotas um objetivo especificamente definido no Plano Diretor, abrem-se brechas para que as contrapartidas oferecidas pelos empreendedores sejam usadas em projetos que valorizem e/ou promovam os próprios condomínios. Chama atenção, ainda sobre esse ponto, que diversos artigos que versavam sobre limites, acessos e garantias, relacionados a estradas, caminhos e bens públicos, foram revogados, ou seja, retirados do PDO, e transferidos para o Plano Municipal de Mobilidade – PlanMob. Dessa forma, não se pode compreender claramente a razão de manter as ciclorrotas circunscritas diretamente no PDO, sendo que tratam justamente de mobilidade urbana.

A criação das Zonas de Urbanização Específicas para Núcleos Isolados - ZUE-N, no artigo 16, também é um ponto de destaque dentre as alterações flexibilizadoras, que permite um zoneamento especial nas áreas rurais e desconectadas do tecido

urbano. Isso se traduz em uma cidade fora da cidade, permitindo regramento urbanístico específico para cada empreendimento, o que torna o planejamento para a expansão urbana uma “colcha de retalhos” definida pelo interesse privado.

Por fim, o artigo 81 traz um dos elementos mais interessantes do ponto de vista da flexibilização promovida em 2023. O artigo trata das compensações a serem oferecidas pelos empreendedores de condomínios, como áreas verdes e/ou de uso institucional. Estabelece-se o mínimo de 10% da área total da gleba, exceto áreas de APPs. No parágrafo segundo fica estabelecida a possibilidade de conversão dessa compensação em forma de recursos financeiros, projetos, equipamentos e/ou melhorias a serem implantados no município de Osório. Chama atenção a possibilidade de que a conversão seja feita em forma de projetos, o que prejudica substancialmente a fiscalização, o controle social e torna subjetiva a materialidade da compensação, podendo nunca ser concretizada, uma vez que nem todos os projetos chegarão, necessariamente, à fase implementação.

A nova redação desse artigo também definiu que em caso da opção de compensação, o valor será calculado a partir do preço da terra nua, o que tende a reduzir o valor a ser compensado, desconsiderando outros possíveis usos que aquela terra poderia ter e a própria valorização que as infraestruturas colocadas e renovadas trariam.

Todo esse conjunto de alterações explicitam que o município de Osório estabeleceu uma estratégia de expansão urbana fragmentada, terceirizando o planejamento urbano para o mercado imobiliário, aproveitando o apelo que as lagoas têm e que valorizam esse modelo de negócios.

As lagoas são protegidas simbolicamente nos termos da lei, transformadas em patrimônio natural, cultural e com possibilidade de preservação, mas nas modificações com impacto material e objetivo, elas tornam-se matéria-prima para a construção civil em forma de condomínios, o que, inclusive, se opõe a diversos artigos do próprio PDO, mas que por sua subjetividade, dificulta a contraposição e aplicação de mecanismos de salvaguarda.

5.5.6 A segurança jurídica da flexibilização

Como se observou nesse extenso e minucioso capítulo, as legislações que têm impacto ambiental vêm sendo progressivamente flexibilizadas para atender às demandas econômicas.

Destacam-se especialmente as alterações impetradas nas legislações estadual e municipal, que trouxeram grandes transformações visando garantir segurança jurídica para o setor produtivo, ainda que em muitos casos a proteção ambiental tenha sido colocada em segundo plano.

Esse conjunto de dados consolida e materializa a compreensão de uma convergência entre as ações do poder público em diferentes esferas, todas alinhadas com o empresariamento do Estado e o paradigma do neoliberalismo, com desregulamentação em algumas situações e, quando necessário, segurança jurídica em outras. Esse movimento coloca as atribuições do Estado em termos de proteção, conservação e até mesmo de planejamento a serviço dos interesses privados.

Além do que se observa na letra da lei, é necessário compreender como esses processos se consolidam nas esferas de planejamento e fiscalização. Diante disso, no próximo capítulo serão analisadas as atas das reuniões do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, do Conselho Gestor de Desenvolvimento Econômico e do Conselho do Plano Diretor de Osório, visando compreender quais são os atores sociais envolvidos nesses espaços decisórios e como eles se colocam diante desses tensionamentos, apoiando a análise da atuação do Estado na gestão do município.

5.2 ANÁLISE INSTITUCIONAL

Enquanto se observam as alterações que flexibilizam consistente e progressivamente a legislação, favorecendo a interesses privados e de mercado em detrimento do cuidado e da preservação ambiental, é preciso voltar a atenção também aos mecanismos internos e locais da gestão territorial, de forma a compreender como são construídas as políticas que assumem corpo de lei futuramente.

Uma das ferramentas utilizadas para apoiar a tomada de decisão da gestão pública são os Conselhos (municipais, estaduais e federais), que têm papel de aproximar a população, os usuários, de forma organizada e representativa, do centro dos debates e da gestão. Os Conselhos municipais tomam corpo como ferramentas

modernas de democratização, ampliando o controle social sobre o Estado e compõem a dimensão institucional da produção do espaço.

Não se pode, todavia, tomar os Conselhos Municipais como ambientes neutros ou compostos organicamente. Suas constituições são estabelecidas pelo poder público, estando à mercê de interesses locais. As formas como esses espaços podem ter sua atuação distorcida, em termos de sua finalidade esperada, são muitas, indo desde a composição das representações até articulações internas em favor de determinadas estratégias governamentais e de outros agentes sociais.

Também não se pode ignorar que as representações sociais podem, eventualmente, ser constituídas sem paridade concreta, como quando uma entidade com cadeira em determinado Conselho tem um representante com interesses pessoais ou empresariais distintos ou paralelos à entidade que representa.

Outro ponto a ser observado é que as representações podem não ser totalmente instruídas ou até desinteressadas sobre o tema do Conselho, realizando assim uma representação *pro forma*, o que acaba fragilizando a paridade de posições nas cadeiras dos Conselhos.

O **Conselho de Defesa do Meio Ambiente de Osório** tem estabelecido pela Lei Municipal 3.997/2007 e, a partir das alterações promovidas em 2025, sua composição da seguinte forma:

- (9) membros do Poder Executivo Municipal;
- (2) membros representantes da categoria de profissionais liberais;
- (1) membro representante das Associações Comunitárias e/ou Clube de Serviços;
- (2) membros representantes da categoria de organização não-governamental;
- (1) membro representante das Entidades dos Trabalhadores;
- (2) membros representantes de entidades filantrópicas;
- (1) membro representante da Sociedade Civil, pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos;
- (1) membro representante do Pelotão Ambiental da Brigada Militar - PATRAM;
- (1) membro representante de Universidade Estadual;
- (1) membro representante de Instituição Federal de ensino;

- (1) membro representante de empresa concessionária de água e saneamento básico.

Dessa lista, em fevereiro de 2026 ainda não havia designação dos membros representantes da Universidade Estadual, da Instituição de Ensino Federal e da empresa concessionária de água e saneamento básico. Por outro lado, a Associação Comercial, Industrial e de Serviços de Osório – ACIO permaneceu no Conselho, ocupando a representação das “Entidades dos Empregadores”. Seu atual representante titular é empresário do ramo imobiliário e também é o representante da ACIO no Conselho de Desenvolvimento e no Conselho do Plano Diretor.

O **Conselho Gestor de Desenvolvimento Econômico de Osório**, por sua vez, instituído pela Lei Municipal 5.201/2013, com as alterações de 2017, tem composição mínima de 4 membros do Poder Executivo e as demais cadeiras são ocupadas por representantes da sociedade civil organizada:

- (2) da Secretaria de Desenvolvimento;
- (1) da Secretaria de Finanças;
- (1) da Secretaria de Meio Ambiente;
- (1) da ACIO;
- (1) do SEBRAE;
- (1) do Conselho Regional de Contabilidade;
- (1) do Sindilojas Osório;
- (1) da Faculdade Cenecista de Osório – FACOS.

Por fim, o **Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal**, instituído pela Lei 3.902/2006, com alterações promovidas em 2018, é composto por três representantes do governo municipal e seis da comunidade, com seus assentos distribuídos da seguinte forma:

- (1) da Administração Municipal responsável pelo Meio Ambiente;
- (1) do setor da Administração Municipal responsável pelas Obras;
- (1) da Administração Municipal responsável pelo Desenvolvimento;
- (1) do IAB (Instituto dos Arquitetos do Brasil);
- (1) do CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia);
- (1) da EMATER (Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural);
- (1) da OAB (Ordem dos Advogados do Brasil);
- (1) do CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis);

- (1) da ACIO (Associação Comercial e Industrial de Osório);

O CGDE, pelo próprio título e pelas suas atribuições definidas na lei, tem foco direcionado aos aspectos econômicos do desenvolvimento econômico, portanto, sua composição condiz com essa proposta, colocando atores vinculados a questões financeiras e de emprego como maioria. Contudo, esse conselho praticamente substituiu o Conselho Municipal de Desenvolvimento - COMUDE[4], que teria em suas atribuições uma discussão mais ampla sobre as questões relacionadas ao desenvolvimento do município, inclusive na elaboração do Plano Estratégico de Desenvolvimento Municipal. O COMUDE, entretanto, não apresenta nenhuma informação atualizada, nem mesmo tem uma página dedicada no site da prefeitura e, segundo informação obtida com a assessoria da Secretaria de Desenvolvimento, está de fato inativo. Isso demonstra o seu esvaziamento e a priorização de questões majoritariamente econômicas como orientação ao desenvolvimento do município.

Um ponto de destaque nesse cenário é a presença da ACIO nos Conselhos Municipais analisados, mencionada nominalmente na lista de representações dos conselhos CGDE e CMPDO. Tal fato transparece uma força de influência e um poder decisório na gestão municipal concentrada em uma entidade de representação setorial de Mercado. Essa onipresença reforça a ideia de que os interesses e necessidades do setor produtivo possuem espaço nobre no debate da gestão pública.

Diante disso, a análise das atas desses dois Conselhos visou compreender como se dão os debates sobre esses temas nessas câmaras e como se constroem as políticas públicas relacionadas ao meio ambiente e ao desenvolvimento, afetando a produção do espaço local. A análise do material inicia com as atas do CONDEMA.

5.2.1 Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - CONDEMA

De acordo com Lei Municipal 6.949/2024, todas as atas dos Conselhos Municipais devem ser publicizadas em espaço próprio no site da prefeitura municipal, entretanto, no tempo dessa pesquisa, os arquivos não estavam disponibilizados, sendo necessária a solicitação por meio da Lei de Acesso à informação, dessa forma

[4] O COMUDE se difere do CGDE por direcionamento de foco do trabalho. Enquanto o COMUDE deve cuidar de questões gerais do desenvolvimento do município o CGDE tem atribuições mais específicas, como aprovar incentivos fiscais, apesar de não se limitar a isso. O COMUDE foi criado pela lei 4.653/2010.

se obtiveram as atas dos anos de 2017 até 2025, sendo que no ano de 2020 não houve nenhuma reunião deste Conselho, em virtude da pandemia de Covid-19.

Ao apreciar as discussões que constavam no documento, percebeu-se um Conselho bastante atuante, com análises e debates amplos sobre as questões ambientais, especialmente em temas relacionados à Unidade de Conservação APA Morro de Osório, pois pela legislação era o Conselho o órgão a ser consultado para a expedição de licenças ambientais naquela área.

Nas primeiras reuniões do Conselho já emergia o tema de condomínios irregulares sendo instalados na região do morro, além de um consenso sobre a necessidade de que se elaborasse um novo Plano de Manejo para a APA, pois havia muita pressão por novos prédios, casas e regularização de imóveis e prédios já constituídos.

O Conselho se ateve por muito tempo também às questões relativas à implementação de linhas de transmissão de energia elétrica da Eletrosul (depois CPFL) com traçado estabelecido sobre a APA.

Essas duas principais discussões, linhas de transmissão e Plano de Manejo, estiveram presentes na maior parte das reuniões, tendo seu tempo de debate e aprofundamento variando em cada uma delas. As linhas de transmissão se tornaram pauta secundária a partir do ano de 2022.

As reflexões sobre o Plano de Manejo, aprovado em 2022, explicitaram conflitos internos no Conselho, entre representações mais desenvolvimentistas e outras mais ambientalistas. Relatou-se, por parte de conselheiros, que no processo de realização de audiências públicas sobre o tema, estas foram esvaziadas, sem a devida instrução às pessoas interessadas nas comunidades, sem distribuição de materiais informativos do que seria apresentado, e, na perspectiva dessas pessoas, elas pessoas deveriam ser tratadas como “sujeitos” e não “objetos” no processo.

Após o ano de 2022, com a criação de um Conselho Gestor da APA, o CONDEMA passou a trabalhar com questões mais amplas, o que já vinha sendo questionado por alguns conselheiros.

Há conflitos políticos que emergiram e são significativos, como no caso de reclamações sobre o Conselho estar virando um braço da Secretaria de Meio Ambiente, a falta de representação rural, bem como queixas sobre omissões do Conselho e recomendações para acionar o MP em determinadas questões.

A representatividade do setor produtivo é supervalorizada nesses espaços, como se identifica na ata nº 7 de 2021, quando o então secretário municipal de meio ambiente e presidente do Conselho justifica a demora na conclusão da portaria dos novos membros do órgão colegiado porque ainda faltava a indicação da representação da ACIO, frisando que essa participação era muito relevante para o Conselho. Destaca-se que o representante era pessoa vinculada ao mercado imobiliário, sem ação publicamente relevante na área ambiental.

Mesmo o CONDEMA tendo em seu escopo de trabalho as condições ambientais do município em sua totalidade, por longo tempo isso foi desviado para as questões relativas quase exclusivamente à APA, ficando o Conselho sufocado em processos burocráticos e limitado pela ausência de outros planos e legislações necessárias para a regularização da região e padronização dos trabalhos executados. Isso se destaca na medida em que a ampla expansão de condomínios e loteamentos, com a quantidade expressiva de licenças ambientais emitidas nesse período, foi tema de discussão de forma ampla, apenas em 2024. A primeira menção a condomínios ocorreu pela avaliação de irregularidade ambientais em um projeto específico de 2018.

Somente na última reunião de 2024 vai ocorrer uma reivindicação de um conselheiro (representante da EMATER) para que o Conselho seja acionado sobre a instalação de condomínios. No ano de 2025, já na primeira reunião, o tema retorna como debate, sugerido pelo presidente do Conselho, naquele momento, representante de uma ONG de proteção ambiental, entretanto o tema não avança de forma objetiva.

Também se evidencia o atrito entre as distintas representações existentes no Conselho. Ainda que as atas não traduzam o “ambiente” existente nas reuniões, as opiniões, defesas e posicionamentos em determinados assuntos tornam distinguíveis os posicionamentos, eventualmente muito antagônicos, entre os conselheiros.

Em uma reunião de 2025, um visitante, vinculado a um loteamento em construção no município, questiona a razão do Conselho ter negado uma licença solicitada para aumento de um restaurante em margem de lagoa e área de APP, argumentando que “devem existir as leis, mas que estas não impossibilitem as pessoas de usufruírem da natureza”, sugerindo que Osório deveria verificar a

legislação de Santa Catarina pois essa facilitaria o uso das lagoas. Esse é um claro exemplo de flexibilização normativa demandada pelo setor privado.

Por fim, observa-se que o CONDEMA teve, por muito tempo, uma atuação limitada a uma área específica da cidade, enquanto a expansão urbana e a aproximação com áreas de preservação que avançaram a passos largos foram ignoradas. Outro tema bastante significativo em termos ambientais é a despoluição da Lagoa do Marcelino, a lagoa que fica na margem da mancha urbana e faz parte da cultura e da história local, e que só se tornou pauta no Conselho em 2025, motivada somente por envolver as obras de um loteamento em sua orla.

Sublinha-se ainda a força que as representações vinculadas ao mercado e ao setor privado em geral apresentam, mesmo em um espaço que deveria atuar como um contrapeso às ações que ameaçam o meio ambiente.

A análise das atas do CONDEMA possibilita uma visão clara do processo neoliberal de enraizamento nas estruturas do Estado, mesmo naqueles mecanismos de controle social e participação democrática, mas também evidencia o papel dos agentes técnicos que oferecem resistência a pressões e estabelecem discussões alinhadas com o propósito do Conselho. A seguir são analisadas as atas do Conselho Gestor de Desenvolvimento Econômico.

5.2.2 Conselho Gestor de Desenvolvimento Econômico - CGDE

As reuniões do Conselho de Desenvolvimento revelam um perfil de debates bastante liberal e orientado prioritária e quase exclusivamente à economia. Entre as atividades mais comuns do Conselho estão a aprovação de incentivos fiscais e autorizações para que o poder público execute serviços, forneça materiais, máquinas, equipamentos e recursos humanos para uso ou proveito de empresas.

Dentre as atas que foram solicitadas ao Conselho, por meio da LAI, aquelas referentes a 2017 não foram enviadas, dessa forma a análise desse material se deu a partir de 2018.

Nesse ano já se denotam incentivos ao setor imobiliário na ordem de isenções de IPTU para condomínios e loteamentos, porém apoios de maquinário e infraestrutura, por exemplo, foram negados a um empreendedor do ramo. Outros setores produtivos foram contemplados com determinados incentivos, mas é relevante

destacar que empresas de pequeno porte não foram beneficiadas proporcionalmente ao que foi concedido a empresas maiores e a grandes empreendimentos imobiliários.

Observou-se nas atas de 2018 que o Conselho pressionou por uma padronização de processo que trouxesse agilidade na concessão de benefícios, o que foi atendido posteriormente e estabelecido no decreto 132/2020. Esse é um exemplo do caminho que um tema percorre dentro das instituições até tomar força de lei. O mesmo ocorreu com as solicitações de reembolso de gastos com transporte fretado de funcionários, feitas pela Calçados Beira Rio, que, após várias reivindicações avulsas no Conselho, se tornou parte dos incentivos econômicos previstos em lei, a partir de 2022.

Nos anos de 2019 a 2025 as isenções de IPTU e ISSQN sobre a construção dos loteamentos, edifícios e condomínios assumiram a maior parte das discussões e concessões. Em 2021 houve uma situação inusitada: quatro empreendimentos distintos solicitaram as mesmas isenções (IPTU e ISSQN) na mesma reunião. Até então, as solicitações variavam e nem sempre pediam os mesmos benefícios.

As discussões relatadas em ata foram sempre muito sintetizadas, amparadas mais em critérios financeiros, com pouca margem de debate que fossem relatados. Além disso, fica a impressão de que existem atas faltantes, pois a quantidade de registros varia muito em cada ano. Entre 2018 e 2022 a quantidade de encontros foi de 6 a 9, sendo 11 em 2023, mas caindo para apenas 3 em 2024 e 1 em 2025, ainda que aceitável que as atas de 2025 tivessem menos edições por tratar-se de um período incompleto.

Como a lei municipal que exige que esse material seja disponibilizado publicamente no site da prefeitura não é cumprido adequadamente, torna-se impossível identificar se as quantidades repassadas correspondem à realidade das reuniões. Também o tempo limitado para a produção da pesquisa impede que essas informações sejam investigadas.

De modo geral, sobre esse Conselho, percebe-se uma atuação muito burocrática e pouco crítica em termos que não sejam econômicos. Em nenhum momento foram levantadas questões relativas a algum excesso de incentivos para um determinado setor produtivo, nem mesmo se chamou atenção para a disparidade no atendimento de demandas de empresas menores em relação às maiores e aos empreendimentos imobiliários.

Esse é um Conselho de pensamento uniforme, burocrático e que age como um suporte ao poder executivo na materialização da política de incentivo econômico. Não se trata de um espaço para discutir cenários ou problematizar. Ainda que suas atribuições estabelecidas em lei priorizem a avaliação dos pedidos de incentivos, a discussão mais ampla sobre o desenvolvimento, inclusive com proposições, também é incorporada no rol dessas atribuições.

5.2.3 Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - CMPDO

Após examinar as atas do CONDEMA e do CGDE, foi identificada a necessidade de analisar também as atas do CMPDO, pois o CONDEMA praticamente não abordou em suas reuniões a situação dos condomínios e loteamentos, enquanto o CGDE trabalhou com esses empreendimentos estritamente na esfera de autorização de incentivos fiscais.

Ocorre, porém, que o CMPDO também não apresentou muitos debates de fundo sobre a condominização. Sua atuação foi preponderantemente sobre a burocracia da aprovação de projetos urbanísticos propostos por esses empreendimentos e pela verificação de possibilidade de alteração de zoneamentos individuais.

A conclusão sobre isso é que, nos conselhos analisados, há um esvaziamento de debates sobre os aspectos sociais e culturais. Até mesmo a questão ambiental frequentemente aparece como um condicionante técnico ou é considerada estritamente no âmbito da legislação. Simplificando esse processo, pode-se afirmar que a lógica é: se a lei permite, aprove-se. Não há tensionamentos, e são percebidas poucas e insuficientes limitações impostas pelo órgão. Eventualmente os pedidos de instalação dos empreendimentos são aceitos mediante a condição de preservar a faixa de APP vigente, sem redução ao converter em zoneamento urbano. Não ocorre, entretanto, uma discussão sobre áreas sensíveis, banhados, alagadiços, e até mesmo sobre as obras de abertura de canais de navegação internos para marinas particulares, que cortam essas APPs.

Seria legítimo pressupor que, conhecendo a realidade e as dinâmicas socioambientais locais, o poder público ou as instituições de “participação cidadã” pudessem estabelecer critérios mais rígidos, dentro de suas atribuições. Mas isso ocorre de forma muito pontual, assistemática e, quando ocorre, tem instabilidade

temporal, pois uma vez alterado o zoneamento, pode o empreendedor reivindicar futuramente a redução da APP, afinal a lei não foi modificada, sendo apenas uma condicionante de licenciamento, o que se torna um instrumento frágil de preservação ambiental diante da mudança de limite urbano, oficialmente inscrito na lei.

As atas do CMPDO revelam a operacionalização da expansão urbana e contribuem solidamente para responder à questão que norteia esta pesquisa. Há pontos que chamam atenção em relação a diversos aspectos desse Conselho.

Em primeiro lugar, a composição do Conselho que, assim como os demais, tem uma cadeira ocupada pela ACIO. Para além da onipresença da ACIO no planejamento da cidade, em detrimento de uma enorme diversidade de atores e entidades que poderiam e deveriam participar desse processo, há a questão da representação em si.

O mesmo conselheiro representante da ACIO esteve nos três conselhos e é uma pessoa vinculada ao mercado imobiliário, sócio proprietário de uma das mais antigas e tradicionais imobiliárias da cidade. Esse representante esteve como titular de 2017 a 2022, mas continuou atuando no Conselho como suplente da mesma entidade.

Além dele, outros membros com vínculo com a construção civil foram os representantes do CRECI, do CREA e do próprio setor de Gestão Territorial e Órgão Técnico. Os membros dos quais não se tem informação sobre suas relações com o mercado imobiliário são os representantes da EMATER e da Secretaria do Meio Ambiente.

Um fato grave sobre essas participações é que esses membros apresentaram diversas vezes projetos próprios ou com os quais tinham participação direta para serem analisados e aprovados pelo Conselho. Em alguns casos as atas deixam claro que o representante com o projeto aprovado não participou da análise e/ou da votação, mas, ainda assim, o fato de estar nas reuniões, fazer parte do processo e até mesmo ter informações qualificadas já é um ponto a ser discutido. Ainda que não haja nenhuma ilegalidade conhecida nessas participações, há espaço para um questionamento sobre os cuidados éticos desse Conselho em relação aos representantes.

Isso é ainda mais grave à medida em que não há representações de outros setores da sociedade, como instituições de ensino, associações de bairros,

pescadores, trabalhadores rurais, PATRAM, ONGs, entre outros. A composição do Conselho, tendo em vista a pluralidade e multidisciplinaridade de temas necessários ao melhor planejamento, é muito desequilibrada e assume que as contribuições importantes são as de caráter técnico ou restritas ao desenvolvimento imobiliário. Tanto é assim, que temas como o transporte público surgem apenas transversalmente e em decorrência da proliferação dos empreendimentos imobiliários analisados.

O Conselho geralmente trabalha orientado pelo Órgão Técnico — OT, que faz os primeiros apontamentos aos projetos urbanísticos e aos pedidos de revisão de limites (alteração de zoneamento exclusivo para o empreendimento), sendo que ao Conselho cabe ponderar sobre o pedido e os apontamentos do OT para tomar sua decisão e dar encaminhamento às solicitações.

O indeferimento das solicitações ocorre somente quando há irregularidades graves. Muitas vezes o colegiado aprova os pedidos ou dá indicação positiva ao prosseguimento do rito, apenas apontando o que precisa ser revisado e corrigido no projeto.

Poucas vezes o Conselho decidiu em oposição ao proposto pelo OT, geralmente em casos de menor impacto. Eventualmente, contudo, o Conselho adotou uma postura de contraponto, com vistas a favorecer o empreendedor – como no caso de alteração de zoneamento nas margens da Lagoa dos Barros, em que o OT apontou ausência de amparo legal para redução da APP, mas o Conselho optou por permitir a redução a menos de um terço da área original, de 100 para 30 metros. Ainda assim, o CMPDO tem por padrão ser um mero chancelador de pedidos, burocrático e politicamente orientado para o mercado, com foco limitado ao crescimento econômico, desconsiderando outros aspectos do desenvolvimento sustentável.

A forma como é conduzida a expansão urbana também chama atenção. Parece haver ausência deliberada de planejamento do crescimento urbano, uma vez que os zoneamentos são alterados de acordo com as solicitações dos empreendedores e não a partir de uma definição do próprio município.

Esse crescimento é fragmentado e oneroso à municipalidade, que precisa investir no fornecimento de infraestrutura urbana e na oferta de serviços públicos, visando alcançar esses empreendimentos distantes do núcleo urbano. Ademais, muitas alterações de zoneamento são questionáveis (inclusive foram dentro do Conselho), mas acaba se entendendo que devem ser aprovados por um efeito

cascata. Ou seja, o Conselho aprova matérias amparado em decisões que ele mesmo tomou anteriormente e que abriram precedentes. Um empreendimento consegue alterar o seu zoneamento, então, a partir daí, outros empreendimentos relativamente próximos também conseguem, justificados pelo primeiro – o que perpetua o ciclo de expansão dispersa e potencialmente dispendiosa para o município.

Em termos de ações administrativas, destaca-se que em três momentos (2019, 2022 e 2025) foi pautada a agilização de processos de licenciamento e de apreciação de propostas imobiliárias. Esse é mais um indicativo da forma como o Estado se posiciona em relação ao desenvolvimento e à mediação de interesses dos atores sociais. Não há debate sobre o avanço sobre APPs, sobre a segurança das lagoas, fragmentação urbana, cerceamento de acesso aos bens públicos, apenas interessa agilizar os processos para que o mercado tenha ainda mais vantagens.

Somando as ações desse Conselho e do CGDE, além da alienação do CONDEMA em relação aos condomínios, obtêm-se as pistas que contribuem para alcançar os objetivos propostos nesta pesquisa.

Não se pode finalizar a análise das atas desse Conselho sem destacar outro aspecto fundamental. Segundo a lei municipal, esses empreendimentos imobiliários devem oferecer contrapartidas à municipalidade que sejam de interesse do poder público para atender demandas da população. Porém, há vários pedidos aprovados pelos conselheiros em que o empreendedor sugere melhorias em infraestruturas e equipamentos públicos que são de seu próprio interesse e favorecimento.

É o caso, por exemplo, dos condomínios situados às margens da Lagoa do Peixoto e que possuem marinas particulares: esses empreendimentos propuseram a dragagem do canal que liga essa lagoa à Lagoa da Pinguela e, por consequência, a todo o rosário de lagoas que se interligam até Torres ou ao mar, em Tramandaí. Outra oferta com a mesma característica foi a duplicação da ponte que atravessa esse mesmo canal e que serve como acesso da área urbana para o local onde tais complexos estão instalados. Soma-se a isso a aprovação do projeto de paisagismo e parque linear para a Avenida Bosques de Albatroz, demandado justamente pelo condomínio homônimo, localizado nessa via. Esses episódios explicitam a inversão daquilo que a legislação prevê.

Por fim, cabe reforçar o caráter flexibilizador assumido por esse Conselho, que pouca ou nenhuma resistência apresenta a projetos com potencial de reduzir áreas

de proteção ou afetar o espaço socioambiental. No limite de sua atuação liberal, arguiu ao OT a possibilidade, em 2024, da criação de zonas especiais em pontos afastados do núcleo urbano, as Zonas de Urbanização Específica para Núcleos Isolados (ZUE-N). Essa medida permite, na prática, que o Conselho defina os índices urbanísticos de acordo com a proposta apresentada pelos empreendedores, ignorando um possível e desejável zoneamento estratégico e direcionado ao planejamento urbano.

Preocupa muito que as instituições de controle social e participação cidadã não ofereçam espaços ou condições qualificadas de debate, que a representatividade social não seja adequada, que os agentes desses Conselhos atuem em áreas nas quais são decisores e que as decisões sejam prioritariamente em favor do interesse do mercado, colocando a natureza como um elemento de valorização aos empreendimentos e desconsiderando todos os usos e usuários desses bens públicos.

No contexto dessa pesquisa, fica evidente a crise de representação, de ética socioambiental e de apropriação do capital sobre os espaços de gestão democrática, típicos de um governo empresarial e neoliberal.

5.2.4 Síntese institucional: captura, orientação e flexibilização

Os conselhos analisados apresentam aspectos que diferem entre si, ao mesmo tempo em que compartilham semelhanças. Enquanto o CONDEMA atuou por muito tempo de uma forma burocrática e soterrada por demandas relacionadas à APA Morro de Osório, as questões ambientais do restante do território osoriense passaram distantes dessa arena de discussão. É significativo que, entre 2017 e 2024, a questão dos condomínios tenha sido tensionada nesse Conselho apenas duas vezes.

O CONDEMA teve uma composição que variou bastante em termos de pessoas e entidades representadas, mas sempre com uma preponderância de representantes do poder público municipal e entidades vinculadas ao setor produtivo, os quais desfrutam de posição privilegiada na hierarquia do grupo, conforme as atas permitem identificar.

Enquanto o CONDEMA teve sua atuação restringida por demandas de uma parte específica da cidade, o CGDE e o CMPDO concentraram-se na viabilização de negócios imobiliários, flexibilizando leis e oferecendo incentivos fiscais aos empreendedores. Enquanto o CGDE especializou-se nos incentivos fiscais, o CMPDO atuou na flexibilização normativa.

Trata-se da face desenvolvimentista do Estado em sua essência neoliberal, agindo como um braço do setor privado. O Estado, mesmo em esferas supostamente democráticas, como os Conselhos, atua de forma alinhada aos interesses do capital imobiliário, transformando a paisagem e o espaço geográfico de acordo com a produção capitalista do espaço. A privatização do acesso ao bem público – que é, por definição, de uso comum –, os incentivos econômicos e a flexibilização da legislação formam uma “urbanização por exceção”, conforme apontam Eccard, Quintanilha e Teza (2026). Esse arranjo institucional concorre para que o capital amplie sua lucratividade e opere com segurança jurídica, culminando no processo que Harvey (2005) define como acumulação por espoliação.

Esses espaços atuam orientados por uma “cultura neoliberal” ou um “espírito neoliberal”, de tal forma que, em muitos casos, revelam-se atuações de representações despolitizadas ou permeadas pelos objetivos neoliberais. Esses agentes passam a atuar naturalmente contra uma ética social e ecológica, sem que isso seja deliberado ou autopercebido por eles.

O Mercado produz a despolitização de alguns, ocupa a cadeira de outros e submete o Estado aos seus interesses e vontades. O Estado mínimo torna-se apenas o regulador normativo e planejador do espaço urbano, entretanto, flexibiliza as leis para permitir o avanço e o controle do Mercado; assim, falha até mesmo naquilo que restou passível de controle e fiscalização. Isso, aliás, é frequentemente utilizado como pretexto para mais flexibilizações.

A análise institucional demonstrou os bastidores das alterações legislativas, as forças do mercado atuantes, as arenas esvaziadas do público e do debate público, inclusive pela ausência da publicação das atas e licenças no espaço virtual no qual deveriam estar disponibilizadas. São mecanismos agindo *pro forma*, em relação às questões ambientais e *pro mercato* em todo o restante.

5.3 ESPACIALIZAÇÃO E ANÁLISE LOCAL

Os processos normativos preparam o território para a adoção da estratégia de desenvolvimento proposta. O esvaziamento das decisões sobre condomínios no COMDEMA, o apoio quase irrestrito a incentivos econômicos desde o processo de licenciamento, por parte do Poder Executivo, as alterações zonais da área urbana e a oficialização em lei compõem o cenário de suporte ao mercado imobiliário em Osório.

Nesta etapa, cabe apresentar o levantamento realizado das licenças (prévias, de instalação e de operação) expedidas pela Secretaria de Meio Ambiente de Osório, relacionadas a parcelamento do solo, compreendendo desmembramentos, loteamentos, loteamentos de acesso controlado e condomínios horizontais fechados.

As licenças foram obtidas diretamente pelo Portal da Transparência da prefeitura municipal, entretanto, algumas não continham o anexo com as especificações, sendo necessária a solicitação via Lei de Acesso à Informação.

Em função de serem três etapas de licenciamento, ao proceder ao levantamento das licenças, foi necessário rastrear também o avanço de cada projeto ao longo do processo. Assim, o número de licenças, agrupadas por empreendimento, expedidas entre os anos de 2020 e 2025, somadas aos condomínios com decretos anteriores ao período, contabilizou 69 registros.

A definição do marco temporal para apuração das licenças foi estabelecida em virtude da disponibilidade do material no Portal da Transparência a partir do ano de 2020 e o período final foi agosto de 2025, garantindo o tempo necessário para organizar a documentação, apurar os dados e tabulá-los. Esse marco temporal contempla um momento de aceleração do processo de condominização em Osório e, considerando que as Licenças de Operação expedidas em 2020 podem corresponder a licenças obtidas há mais tempo, a janela cronológica resta suficiente para a análise. O Quadro 11 demonstra os totais de licenças expedidas, por tipo e por ano, até agosto de 2025.

Quadro 11 - Licenças expedidas por tipo e por ano.

Ano	Licenças Prévias	Licenças de Instalação	Licenças de Operação	Decretos de aprovação	TOTAL
2020	9	10	4	4	27
2021	7	9	2	4	22
2022	13	4	7	1	25
2023	9	10	2	4	25
2024	6	4	5	4	19
2025	3	2	3	2	10
TOTAL	47	39	23	19	128

Fonte: elaborado pelo autor (2026).

Sobre os dados apresentados no Quadro 11, ressalva-se que o total de licenças distintas em um mesmo ano não significa que sejam, necessariamente, outros

empreendimentos. Eventualmente um mesmo projeto avança por diferentes etapas do processo de licenciamento dentro desse intervalo. Essa verificação pormenorizada, entretanto, se torna inviável à medida que os documentos não contêm informações padronizadas, nem mesmo mantêm registro consistente histórico, como quando ocorre alteração do nome do empreendedor em etapas posteriores. Para dimensionar a pressão imobiliária no município acelerada nos últimos anos, o Quadro 12 apresenta a listagem dos condomínios e loteamentos de acesso controlado com decreto de aprovação e/ou licença de operação até o mês de agosto de 2025.

Quadro 12 - Condomínios e loteamentos de acesso controlado com aprovação e/ou licença de operação.

Tipo	Nome Comercial	Ano
Condomínio	Interlagos	1974
Condomínio	Campos de Dentro	1975
Loteamento AC	Jardim da Lagoa Iate Clube	1987
Condomínio	Lagoa do Passo Residence Club	1999
Condomínio	Parque da Lagoa	2002
Condomínio	Atlântico Villas Club	2005
Condomínio	Maribo Village Horses & Resort (revogado em 2024)	2006
Condomínio	Morada da Lagoa	2006
Condomínio	Bellville	2009
Condomínio	Green Sails	2015
Condomínio	Aquaville	2019
Condomínio	Reserva do Albatroz	2020
Condomínio	Marina del Faro	2021
Condomínio	Nau - Marina e Moradas	2023
Loteamento AC	Boulevard I e II	2023
Condomínio	Duo Nautic Life Club	2023
Loteamento AC	Nautilus Marina Clube	2024
Condomínio	Lagoon Marina Club	2024
Condomínio	Condomínio Península Sul	2024
Condomínio	Condomínio Península Norte	2024
Condomínio	Vivendas da Marina	2025
Loteamento AC	Nature Park	2025

Fonte: elaborado pelo autor (2026).

Em um período de cerca de cinquenta anos, desde 1974, foram aprovados em fase final um total de 22 condomínios e loteamentos de acesso controlado, com 12

desses produtos imobiliários nos últimos 7 anos – ou seja, mais da metade desses empreendimentos surgiu recentemente. Isso fica ainda mais acentuado se forem considerados os processos de licenciamento em curso (desde 2020, conforme o recorte da pesquisa) que ainda não alcançaram a etapa da aprovação e da licença de operação.

Salienta-se que a produção imobiliária não ocorre como resposta a uma demanda habitacional genuína, mesmo que se leve em consideração o substancial aumento populacional em Osório nos últimos anos. Isso pode ser verificado ao se comparar a evolução demográfica de Osório com o crescimento da produção imobiliária.

Enquanto a população cresceu 16% entre os censos de 2010 e 2022, o número de residências particulares teve um incremento de 39%, num total de 7.373 novas residências. Dessa soma, o número de imóveis com uso ocasional foi de 4.014 para 6.028, num crescimento de 50% e os vagos foram de 1.488 para 2.428, o que representa 63% de aumento.

Esse dado, por si só, já demonstra que a produção do setor imobiliário não se dá para o atendimento de demanda habitacional, mas para o mercado financeiro, como investimento, especulação e reserva de valor. Se forem considerados apenas os condomínios e loteamentos fechados, isso fica ainda mais evidente e reforça o papel desse tipo de empreendimento para o fim especulativo. Embora o *boom* de novos condomínios tenha sido registrado na última década, somente quatro empreendimentos foram aprovados entre 2015 e o censo de 2022: Aquaville, Green Sails, Marina del Faro e Reserva do Albatroz – dos quais a quantidade de lotes construídos é muito pequena ainda hoje, como demonstrado na Figura 23.

Figura 23 - Condomínios com decreto de aprovação no período intercensos 2010 e 2022. Imagens de satélite de 2026.

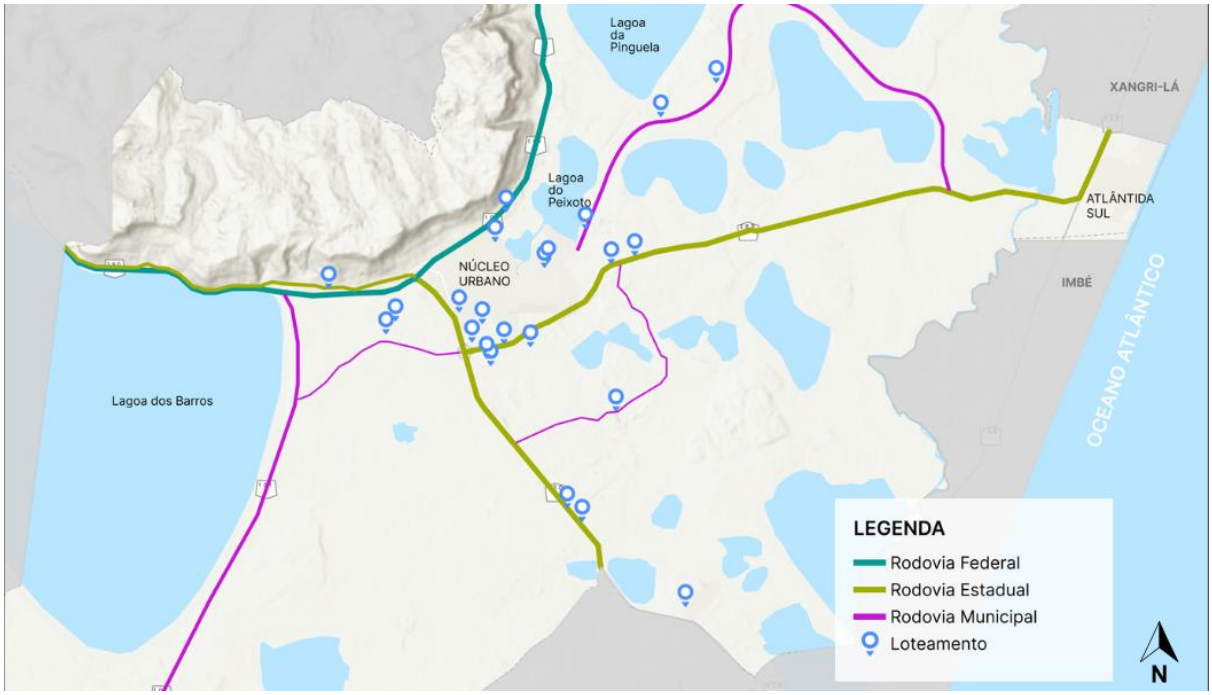


Fonte: elaborado pelo autor com imagens do Google Earth (2026).

O incremento populacional foi, portanto, atendido principalmente por outros tipos de produtos imobiliários, como as residências em loteamentos, desmembramentos e em edifícios (condomínios verticais), bem como pelo adensamento nas áreas já construídas.

Tomando os empreendimentos por tipo, pode-se observar, pela distribuição espacial no município, quais são as áreas prioritárias de implementação. A Figura 24 apresenta as localizações dos loteamentos com licenciamentos em andamento, ou concluídos, em Osório, a partir de 2020.

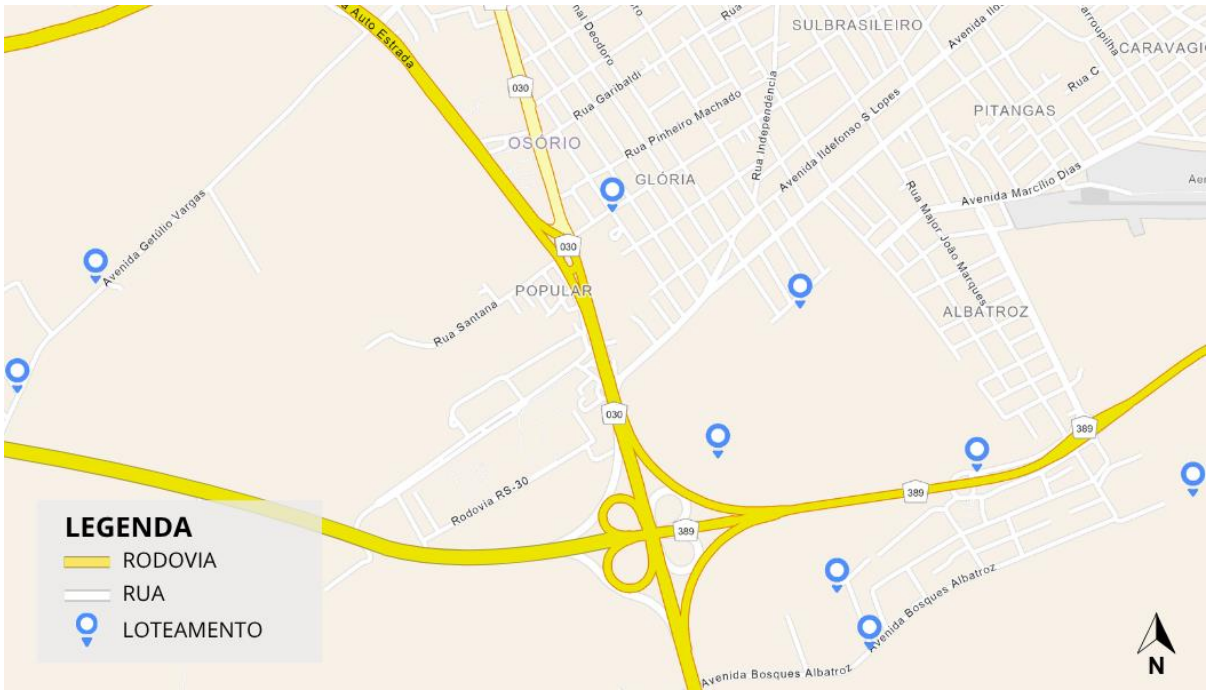
Figura 24 - Espacialização dos loteamentos em Osório.



Fonte: elaborado pelo autor (2026).

Observa-se, além de grande número de empreendimentos do tipo, que há duas condições que atuam de forma magnética para os loteamentos: os eixos de rodovias (municipais, estaduais e federais) e uma área da cidade que apresentava um vazio urbano, mas diretamente conectado à mancha urbana, como detalhado na Figura 25.

Figura 25 - Espacialização dos loteamentos em área de expansão da mancha urbana.



Fonte: elaborado pelo autor (2026).

Enquanto os loteamentos seguem um processo que parece mais orgânico, instalando-se em áreas de crescimento urbano, conectados à malha da estrutura municipal, os loteamentos de acesso controlado e os condomínios vão apresentar outra dispersão espacial.

São cinco os loteamentos de acesso controlado no município, considerando um já instalado desde 1987 (Jardim da Lagoa Iate Clube) e outros quatro em processos de instalação, sendo eles: Boulevard I e II, Nautilus Marina Clube e Reserva Osório e o último, com decreto publicado no final de 2025, que já está sendo comercializado, mas ainda sem início das obras, chamado Grand Lake, conforme Figura 26.

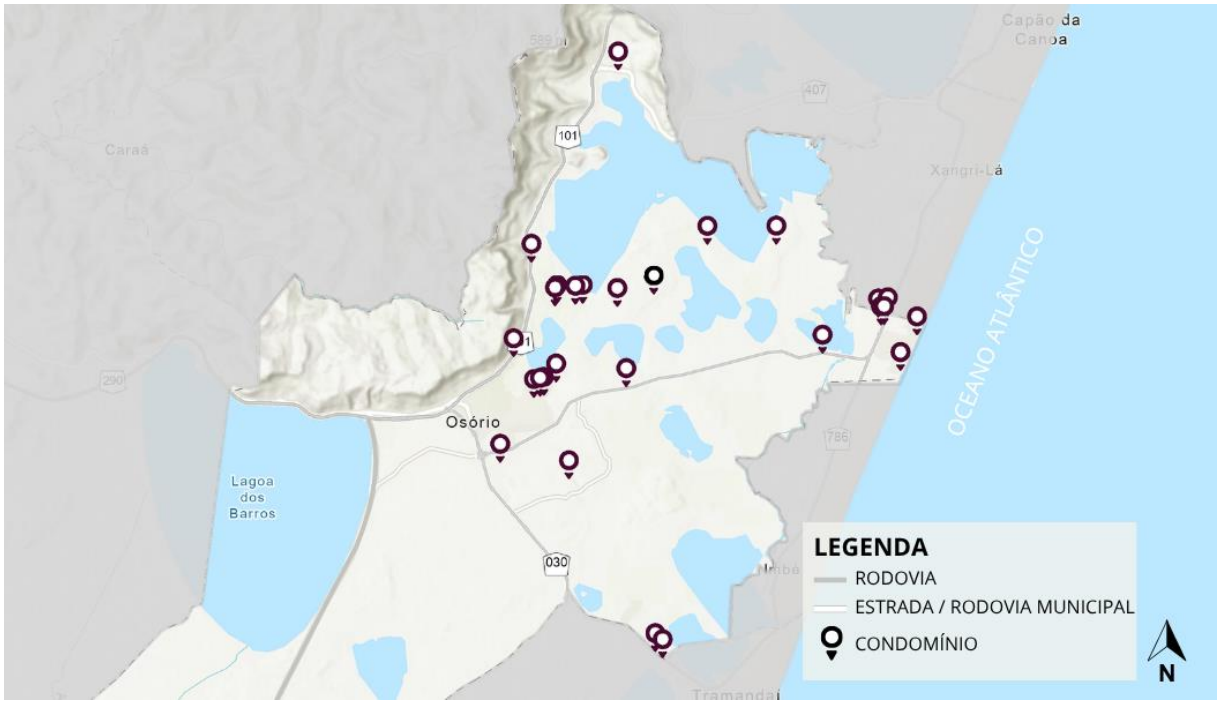
Figura 26 - Loteamentos de Acesso Controlado em Osório.



Fonte: elaborado pelo autor (2026).

Dentre esses cinco empreendimentos, três estão localizados em margens de lagoas: Jardim da Lagoa (Lagoa da Pinguela), Nautilus (Lagoa do Passo) e Grand Lake (Lagoa do Caconde), o que condiz com o padrão observado também na instalação dos condomínios fechados. Quanto mais restritivo o tipo de acesso do empreendimento, maior é a tendência à localização privilegiada em margem de alguma lagoa, como demonstrado na Figura 27.

Figura 27 - Localização dos condomínios fechados horizontais em Osório.

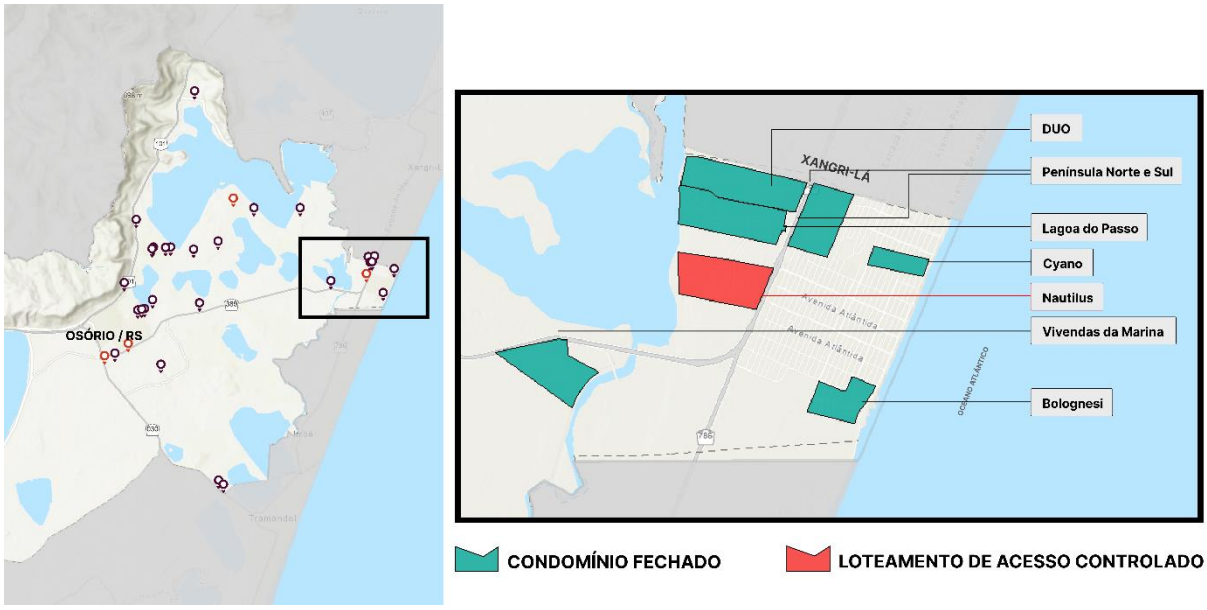


Fonte: elaborado pelo autor (2026).

Uma das áreas com maior concentração de empreendimentos condominiais é o Distrito de Atlântida Sul, na divisa com Xangri-Lá, evidenciando o transbordamento intermunicipal desse modelo de produção do solo urbano, por meio da estratégia de expansão do mercado imobiliário. Essa lógica corporativa se alinha e define a orientação da gestão pública e do planejamento urbano. A Figura 28 demonstra a localização dos empreendimentos do tipo condomínio e loteamento de acesso controlado na região do Distrito de Atlântida Sul. Para uma melhor visualização, foram adicionados *shapes* correspondendo às áreas de ocupação de cada projeto[5]

[5] As dimensões são aproximadas. Foram utilizadas imagens de satélite e materiais de divulgação dos empreendimentos para identificar os limites das áreas consolidadas e em construção.

Figura 28 - Condomínios e loteamentos de acesso controlado no Distrito de Atlântida Sul.

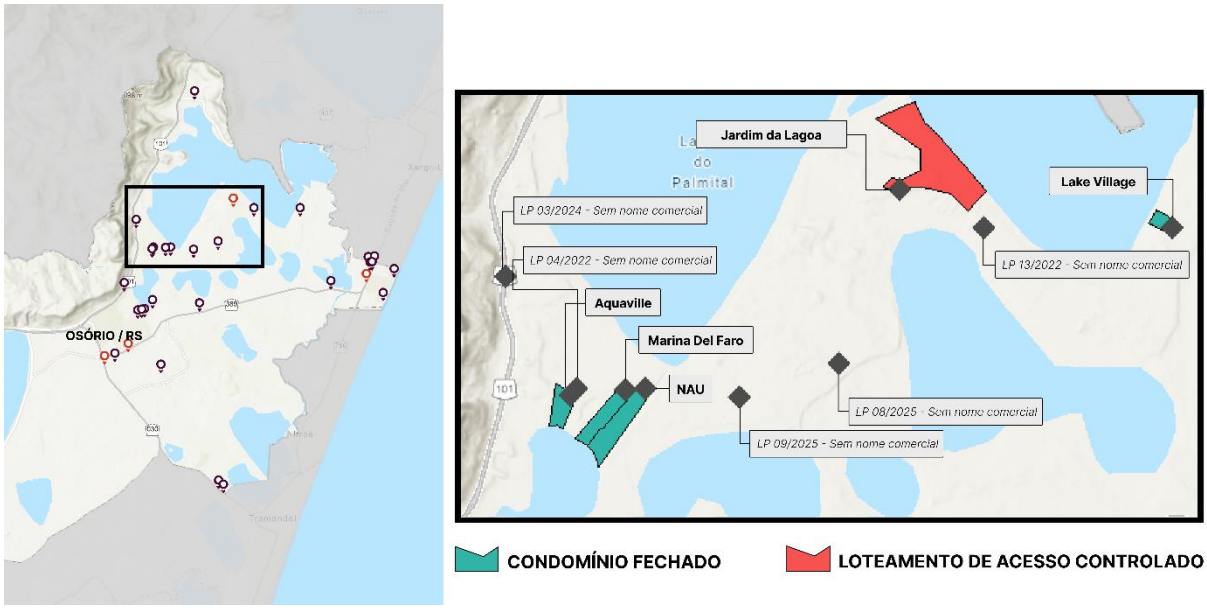


Fonte: elaborado pelo autor (2026).

Dos empreendimentos apresentados nessa região, os Península I e II e o Vivendas da Marina ainda estão em fase inicial de construção, tendo apenas os muros e a portaria em fase mais avançada, no caso das Penínsulas, e a movimentação de terras no caso do Vivendas. O DUO e o Nautilus (loteamento de acesso controlado) estão em etapas um pouco mais adiantadas, com abertura das ruas internas e definição das quadras. O Lagoa do Passo e o Bolognesi já estão consolidados nessa região, enquanto o Cyano é o mais recente e ainda não teve as obras iniciadas.

Outro ponto com concentração de condomínios pode ser observado às margens das lagoas da Pinguela, Palmital e Peixoto, além de lagoas menores ao redor. Nessa região do município estão alguns dos empreendimentos mais recentes, com projetos ainda em etapa de licenciamento prévio ou de instalação. A disposição dos complexos dessa região pode ser observada na Figura 29.

Figura 29 - Condomínios e loteamentos controlados na região entre lagoas.

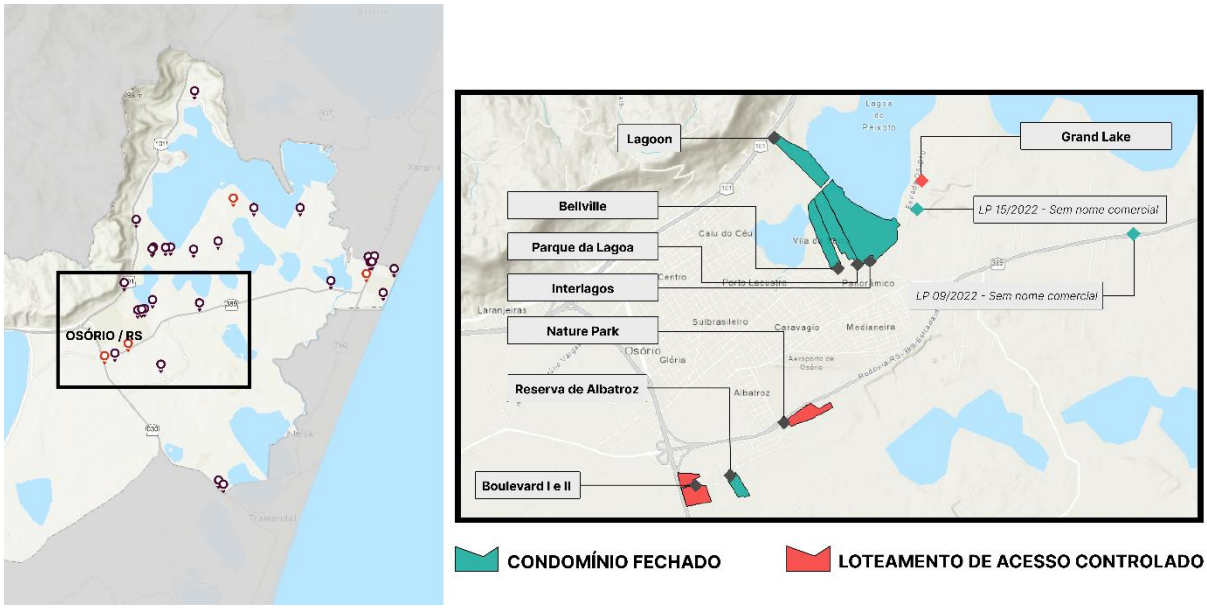


Fonte: elaborado pelo autor (2026).

O loteamento de acesso controlado chamado Jardim da Lagoa é um dos empreendimentos mais antigos do município, com uma dimensão que se destaca, posicionando-se em uma ampla área às margens da Lagoa do Palmital. O Lake Village, por sua vez, é um condomínio edilício, de menor extensão, e também já consolidado. Três empreendimentos novos – que se perfilam em sequência às margens da Lagoa do Peixoto, denominados NAU, Marina Del Faro e Aquaville – estão em fase de comercialização, sendo que o NAU é o que apresenta as obras em estágio menos avançado. Os demais são do tipo condomínio fechado, com Licença Prévia expedida, mas sem nome comercial atribuído.

Mais próximos à malha urbana consolidada estão outros condomínios em licenciamento, além de três já consolidados, como demonstrado na Figura 30: Interlagos, Parque da Lagoa e Bellville. Esses três ocorrem em sequência, todos com fundos para o canal de ligação entre a Lagoa do Marcelino e a Lagoa do Peixoto. O primeiro deles – e mais longevo no município – ainda conta com uma área de marina na lateral da Lagoa do Peixoto.

Figura 30 - Condomínios e loteamentos de acesso controlado na mancha urbana.



Fonte: elaborado pelo autor (2026).

Há três condomínios em processo de licenciamento que obtiveram, até o fechamento desse levantamento, apenas as Licenças Prévias: 09/2022, 15/2022 e 17/2022. Por sua vez, o Condomínio Reserva do Albatroz, apesar de ter obras concluídas, apresenta baixa ocupação.

Nesse recorte espacial, existem ainda os loteamentos de acesso controlado: Boulevard I e II, o Nature Park e o Grand Lake. O mais adiantado, em termos de obras, é o Nature Park, que já implementou áreas coletivas para prática esportiva e os lagos. Os dois Boulevard estão em etapa de movimentação de terra e o Grand Lake não iniciou nenhuma operação na área, apesar de já ter anúncios na mídia.

Por fim, nas extremidades norte e leste do município, estão outros três condomínios: Campos de Dentro e Morada da Lagoa, na divisa com o município de Tramandaí, e o Green Sails, próximo à divisa com Maquiné. Desses, o Campos de Dentro é datado da década de 1970, enquanto o Morada da Lagoa, limítrofe a ele, foi aprovado em 2006. O Green Sails, por sua vez, data de 2015.

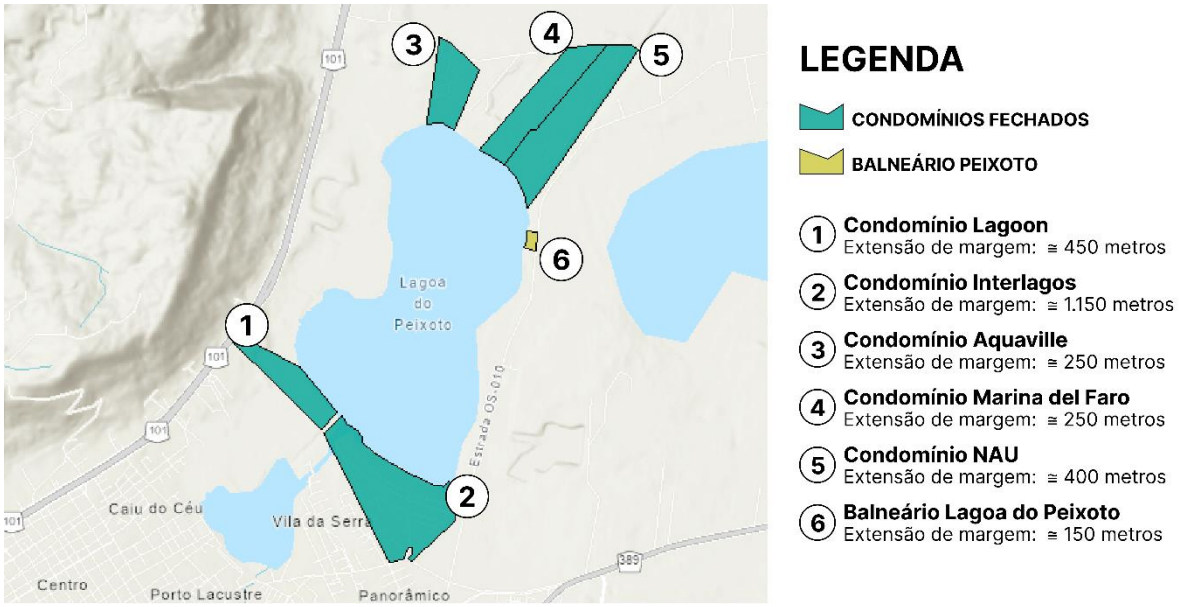
Dentro desse complexo cenário de pressão imobiliária sobre bens públicos e expansão urbana acelerada, a Lagoa do Peixoto tem papel de destaque em virtude de sua conectividade hídrica com a BHRT e os acessos rodoviários em seu entorno, conectando esse espaço de natureza com a malha urbana de forma eficiente, o que aumenta o apelo econômico atribuído pelo mercado. Ela se torna uma sintetizadora

do fetiche da mercadoria – materializado no condomínio em margem de lagoa –, agregando também as amenidades do comércio local.

O processo de condominização não se limita aos efeitos prejudiciais em termos biofísicos, mas ameaça também os direitos coletivos à cidade, ao bem público – em decorrência da privatização do acesso às lagoas –, à paisagem e ao próprio meio ambiente. Em termos de direito de acesso aos bens públicos (paisagem e meio ambiente), tem-se a condição dos dois balneários lacustres públicos, com infraestrutura, de Osório. O Camping da Lagoa do Horácio hoje é um espaço concedido, ao qual se exige pagamento para ingressar, enquanto o Camping da Lagoa do Peixoto esteve concedido à iniciativa privada até o ano de 2025.

A Figura 31 auxilia a observação da pressão imobiliária que a Lagoa do Peixoto sofre, além de ilustrar o quanto o acesso a esse corpo hídrico está sendo substancialmente privatizado, restringindo a garantia do uso comum a uma mínima fração do bem público.

Figura 31 - Extensão de margens de condomínios fechados e balneário público na Lagoa do Peixoto.



Fonte: elaborado pelo autor (2026).

Enquanto os condomínios já ocupam uma extensão de aproximadamente 2,5 quilômetros das margens da Lagoa do Peixoto, a área pública para uso coletivo da população, ou seja, o balneário da Lagoa do Peixoto, também chamado de prainha, abrange apenas 150 metros. Essa dimensão da prainha permanece a mesma desde a sua criação, muitas décadas atrás – sem nenhuma ampliação e sem debates a respeito dessa necessidade no âmbito dos conselhos municipais durante o período

de análise compreendido por esta pesquisa —, ao passo que os complexos privados se encontram em um momento de expansão intensa. O perímetro da Lagoa do Peixoto é de aproximadamente oito quilômetros, sendo que hoje 31% pertencem a condomínios fechados e apenas dois por cento correspondem à faixa acessível à população em geral.

Esse aspecto precisa ser criticado em paralelo com as flexibilizações oferecidas no Plano Diretor, quando se permite que as contrapartidas exigidas desses empreendimentos, que originalmente deveriam ser áreas de terra em margem da mesma lagoa para acesso coletivo, sejam convertidas em pecúnia, obras e projetos, que podem até mesmo valorizar o próprio produto imobiliário. É um movimento muito claro de entrega do bem público para proveito exclusivo do Mercado, transformado em ativo de venda, e para a elite social que apresenta as condições econômicas necessárias para usufruir desses complexos.

5.4 ANÁLISE DE PERCEPÇÃO

Já foi possível analisar os interesses e reivindicações do Mercado, como ele se articula no território para alcançar seus objetivos econômicos, bem como quais mecanismos de gestão do espaço são mobilizados para atender a essas demandas. Os dados apreciados até aqui permitiram ainda observar a evolução do neoliberalismo e seu enraizamento na cultura do (des)planejamento urbano e nas relações de poder e de influência de determinados atores sociais sobre a gestão pública — especialmente na ocupação dos espaços de discussão e decisão, supostamente democráticos, sobre a “coisa pública”.

Cabe, porém, uma compreensão ampliada da percepção que determinados atores e agentes sociais têm sobre sua própria atuação, seus interesses e como cada grupo trata os temas que atravessam esta pesquisa. Nesse sentido, como última etapa da análise empírica, lançou-se mão de questionários para agentes de interesse, buscando refinar esse entendimento e obter insights úteis que permitam aprofundar a elucidação dos mecanismos, dos atores, das intenções e interesses daqueles que, de forma articulada, por concertação ou oposição, atuam na produção do espaço geográfico.

Os entrevistados foram divididos em quatro grupos de interesse, totalizando 25 respondentes. As respostas desses atores sociais serão apresentadas e analisadas a

seguir, buscando-se, sempre que possível, articulá-las entre os grupos, comparando a forma como cada um trata de determinado tema. Os formulários com as questões de cada grupo estão disponibilizados nos Apêndices A, B, C e D, enquanto as respostas constam integralmente no Apêndice J, sem identificação dos respondentes para preservar o anonimato e cumprir com os termos estabelecidos no TCLE e no projeto aprovado pelo Comitê de Ética.

O cruzamento entre as respostas dos distintos grupos foi possível devido á repetição de grande parte das questões entre os questionários. A apresentação dessas informações priorizou o uso de gráficos, o que permitiu sintetizar a expressão dos grupos, mas sempre que uma posição individual se fez essencial ela foi trazida em destaque, preservando, todavia, o anonimato dos respondentes.

A primeira parte dos questionários tratou de informações pessoais, como nome, área de trabalho e/ou pesquisa, se tem relação com Osório ou com o Litoral Norte e se conhece as lagoas. As demais questões trataram da percepção dos respondentes a respeito das lagoas e sua preservação, exploração, limites, possibilidades, etc.

5.4.1 Aspectos mais importantes no entorno das lagoas

Uma das primeiras questões aplicadas a todos os respondentes solicitava a indicação de até **cinco aspectos que considerassem mais importantes sobre o entorno das lagoas**. A Figura 32 demonstra a frequência na qual os elementos mais valorizados foram citados nas respostas dos grupos.

Figura 32 - Aspectos mais valorizados pelos grupos entrevistados.

Aspecto	Agentes do Estado (Estadual)	Agentes do Estado (Municipal)	Pesquisadores	Sociedade Civil
Manutenção ecossistêmica	88%	83%	100%	83%
Abastecimento de água	75%	33%	60%	17%
Preservação de espécies	75%	100%	60%	67%
Espaço de lazer	63%	83%	20%	100%
Beleza cenográfica	50%	67%	80%	100%
Pesca	38%	50%	60%	50%
Drenagem natural	25%	50%	80%	50%
Ambiente cultural	13%	17%	60%	33%
Oportunidade de rentabilização	13%	33%	20%	50%
Prática esportiva	13%	50%	40%	83%

Fonte: elaborado pelo autor com serviço digital Flourish (2026).

A manutenção ecossistêmica foi o elemento que apareceu com maior frequência no conjunto de respostas dos grupos. Esse aspecto foi escolhido por 100% dos pesquisadores (Grupo 3), mas esteve presente na grande maioria das respostas dos demais grupos. A preservação das espécies também foi apontada pela totalidade do grupo dos Agentes de Estado em nível municipal (Grupo 2), enquanto o espaço de lazer e a beleza cenográfica foram os elementos citados por 100% da amostra da Sociedade Civil (Grupo 4).

A Figura 32 demonstra, em escala de cores, a maior ou menor intensidade da frequência com que cada elemento foi destacado em cada grupo, e demonstra quase uma inversão de valorização entre Agentes de Estado em nível Estadual (Grupo 1) e a Sociedade Civil (Grupo 4). A prática esportiva, por exemplo, foi citada por apenas 13% do Grupo 1, ao passo que 83% do Grupo 4 deram destaque a esse aspecto. O Abastecimento de Água, por sua vez, foi valorizado em 75% das respostas do Grupo 1 e em apenas 17% do Grupo 4.

Destaca-se ainda que, no conjunto dos pesquisadores, o aspecto de espaços esteve presente em apenas 20% das respostas, enquanto para os demais grupos a frequência foi de 63%, 83% e 100%, respectivamente. Por fim, o elemento “oportunidade de rentabilização” obteve as menores médias, sendo reconhecido

apenas pela metade dos respondentes (relacionados ao mercado imobiliário ou mercado em geral).

Essa distribuição de respostas permite fazer apontamentos importantes. Os agentes de Mercado reconhecem o entorno da lagoa como uma oportunidade de rentabilização. Moradores de condomínios, que em algum momento adquiriram imóveis nesses espaços, que investiram capital para morar ali e que conhecem o valor de suas propriedades não indicam esse aspecto como um dos cinco pontos mais importantes. Essa omissão sugere uma desconexão entre o valor de troca e o valor de uso (mercado *versus* residência), bem como – no caso dos respondentes da Sociedade Civil não vinculados ao mercado imobiliário – uma percepção individual despolitizada sobre o aspecto econômico que envolve o condomínio.

Os agentes de Estado em nível municipal identificam o aspecto de rentabilização como de importância alta, mas menos que outros. Isso pode indicar um certo constrangimento em reconhecer que o meio ambiente é um ativo econômico, apesar de ter muitas políticas locais direcionadas a favorecer a expansão justamente desse mercado. Pesquisadores e agentes de Estado em nível estadual atribuem 20% e 13% respectivamente de relevância para esse aspecto, o que pode significar não o desconhecimento desse uso, mas um ato político, ao não colocar um fator econômico como de alta importância.

Para Pesquisadores, os aspectos mais citados foram, respectivamente: Manutenção Ecossistêmica, Beleza Cenográfica, Drenagem Natural e, com o mesmo percentual, Abastecimento de Água, Preservação de Espécies, Pesca e Ambiente Cultural.

Para Agentes de Estado (**estadual**) os mais citados foram: Manutenção Ecossistêmica, Abastecimento de Água, Preservação de Espécies, Espaço de Lazer e Beleza Cenográfica.

Para Agentes de Estado (**municipal**) a ordem foi: Preservação de Espécies, Manutenção Ecossistêmica, Espaços de Lazer, Beleza Cenográfica e, na quinta posição, os aspectos Pesca, Drenagem Natural e Prática Esportiva equipararam-se.

Já para a Sociedade Civil, o grupo mais heterogêneo, a graduação da valorização foi: Espaços de Lazer, Beleza Cenográfica, Manutenção Ecossistêmica, Prática Esportiva e Preservação de Espécies.

A questão ambiental é reconhecida em todos os grupos (manutenção ecossistêmica e preservação de espécies), bem como os aspectos lúdicos e de uso coletivo (beleza cenográfica, espaço de lazer e prática de esportes), mas os três elementos citados consistentemente nos quatro grupos foram: manutenção ecossistêmica, preservação de espécies e beleza cenográfica, constituindo aquilo que, em geral, é reconhecido como mais importante a respeito das lagoas.

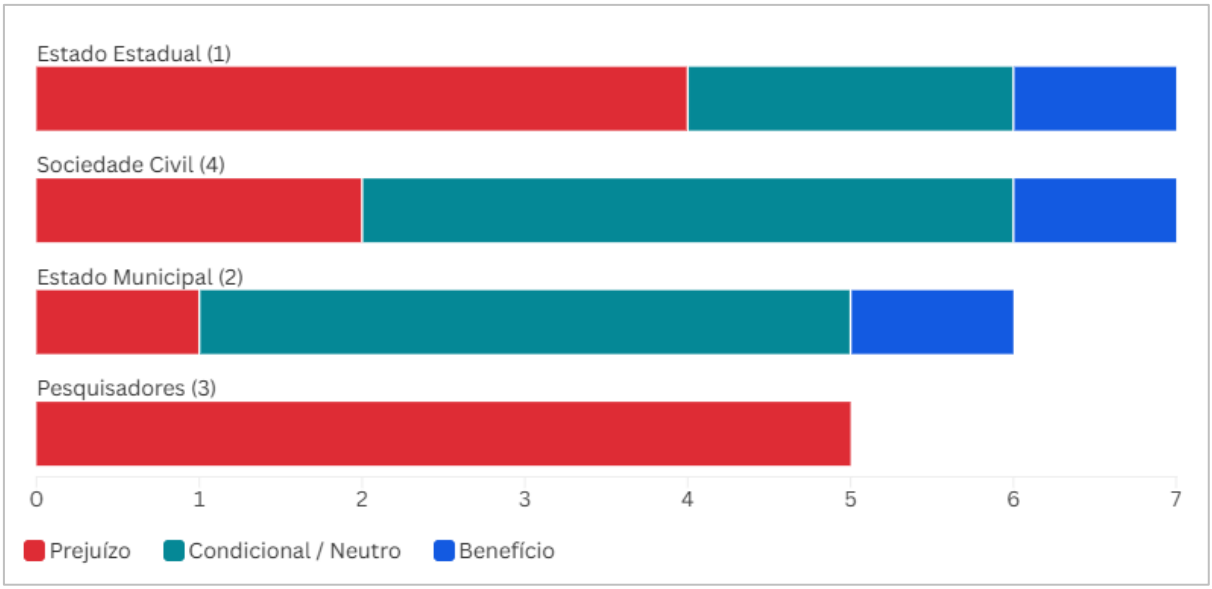
As respostas à essa questão evidenciam que as lagoas assumem papéis e relevâncias distintas para os diferentes grupos sociais. O grupo de Agentes de Estado estaduais, pela característica de formação e atuação profissional, tendem a evidenciar questões estruturais e técnicas, enquanto os Agentes municipais e a Sociedade Civil percebem melhor as questões relacionadas ao uso e contemplação.

Trata-se de bens públicos que exigem atenção simultânea a aspectos ecológicos, culturais e econômicos e que acabam gerando conflitos de apropriação e uso no território. Esses conflitos, por sua vez, demandam da gestão pública ações de contingenciamento, precaução e promoção, conforme a orientação política adotada pelo Estado.

5.4.2 Impactos e contradições dos condomínios e loteamentos de acesso controlado em margens de lagoas

A próxima questão explorada é a percepção sobre potenciais benefícios e/ou prejuízos que esses empreendimentos podem oferecer às lagoas e seus entornos. Trata-se de uma pergunta aberta em que foi necessário analisar o conteúdo das respostas e sintetizar os argumentos. A Figura 33 apresenta a opinião dos respondentes separados nos quatro grupos de atores.

Figura 33 - Avaliação sobre benefícios ou prejuízos da existência de empreendimentos fechados em margens de lagoas.



Fonte: elaborado pelo autor com serviço digital Flourish (2026).

O primeiro dado que se destaca é que o grupo de pesquisadores foi unânime na identificação apenas de prejuízos relacionados à existência desses empreendimentos em margens de lagoas. Os atores vinculados ao Estado em nível estadual e regional também apontam mais prejuízos do que benefícios, numa proporção de quatro por um, mas alguns indicam certa flexibilidade em relação a esse ponto.

O grupo de pesquisadores identifica que elementos de descoletivização do acesso ao bem público e impactos ambientais não podem ser atenuados ou corrigidos por meio de processos normativos, pois esses não alteram as condições materiais ambientais locais, não havendo, assim, margem para contemporizações. Em outras palavras, a apropriação do espaço vulnerável é uma escolha social política e econômica, mas ambientalmente danosa e que cria desigualdades de acesso não contornáveis.

As respostas encaixadas como “Condicional / Neutro” referem-se aos que apontaram que os condomínios e loteamentos fechados podem trazer benefícios e prejuízos ou que podem trazer um ou outro a depender de determinadas condicionantes. Os grupos da Sociedade Civil e do Estado em nível municipal são os que mais se posicionam dessa forma.

Esse posicionamento de maneira condicional geralmente considera que etapas de licenciamento, quando bem conduzidas, podem mitigar eventuais desvios e

prejuízos, deixando na formalidade institucional a segurança de elementos ambientais. Esses respondentes atribuem um peso menor ao possível impacto ambiental e relativizam as questões de acesso público às lagoas. São posições que costumam creditar ao processo de licenciamento e às diretrizes de implementação dos empreendimentos as garantias de uso consciente, equilibrado e não danoso — o que conversa diretamente com o que foi discutido no capítulo da Apropriação Social da Natureza. Isso explicita que, no neoliberalismo, a discussão ambiental acaba sendo superada artificialmente por métodos administrativos ou técnicos, despolitizando o processo de apropriação da natureza.

Muitos entrevistados entendem que o fechamento das lagoas gera um acesso privilegiado, o que um deles aponta como “apartheid social-econômico”. O termo elitismo também foi utilizado para descrever esse acesso favorecido. Outros apontam que, apesar da segregação, essa limitação garante uma maior preservação desses espaços, pois impede usos predatórios das lagoas. Essa é um posicionamento que aparece mais nas respostas de agentes vinculados de maneira mais direta ao município (grupos 2 e 4). Chama atenção como a injustiça ambiental emerge no discurso da população que reside ou tem interesses econômicos no espaço, como uma justificativa para o cerceamento do acesso ao bem público.

Os pontos que mais foram apontados como prejuízos pela existência desses empreendimentos foram o impacto ambiental, o acesso privilegiado, a impermeabilização do solo e a poluição, enquanto os principais benefícios citados foram evitar a ocupação irregular e a preservação de áreas verdes. É interessante parte da população considerar que a ocupação das margens de lagoas por condomínios fechados traga como benefício a mitigação de assentamentos clandestinos nessas áreas, sendo que caberia ao próprio Estado cumprir sua função de fiscalização para impedir a existência de loteamentos irregulares.

A fiscalização e a preservação do bem público fazem parte das atribuições do Estado transmitidas à iniciativa privada, operando em um processo que se solidificou nas alterações do Plano Diretor já analisadas. O Estado terceiriza suas funções para a iniciativa privada, que o faz, por sua vez, atendendo a interesses geralmente antagônicos aos do coletivo. Em termos de discurso dos respondentes, percebe-se como o pensamento de Hardin (mencionado na seção 3.4.1) encontra eco na questão

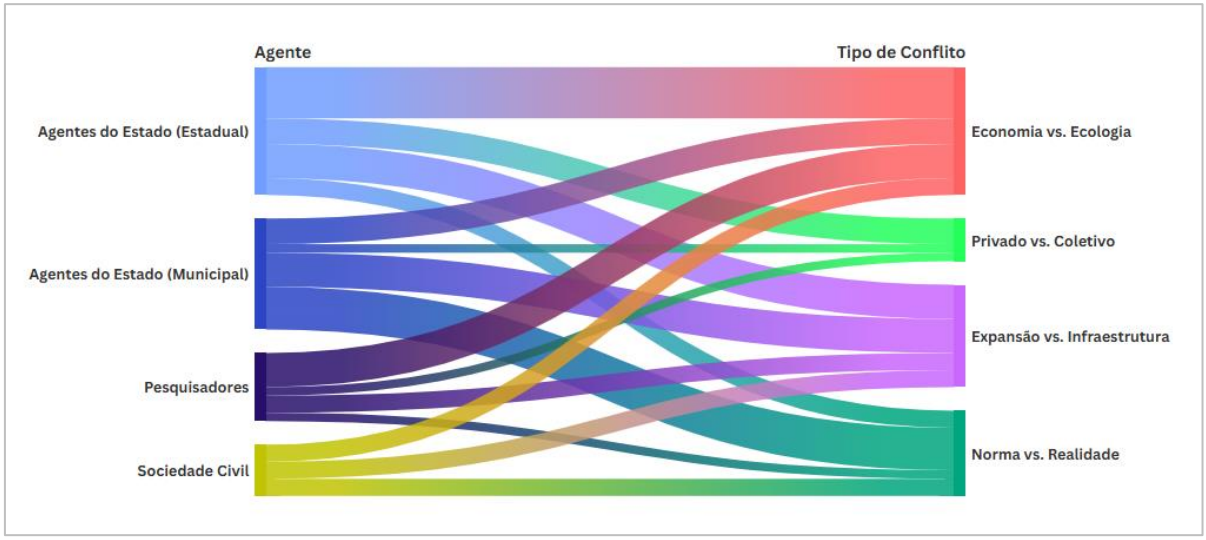
do acesso e privilégio. Como era sua defesa, melhor fechado do que sendo “gasto” sem nenhum controle.

5.4.3 Conflitos socioambientais e riscos da expansão urbana.

Seguindo a linha investigativa de compreender e contrapor potenciais benefícios e prejuízos envolvidos na ocupação das áreas lagunares, outra questão aberta apresentada foi “quais são os maiores conflitos existentes entre o setor da construção civil, mercado imobiliário e os ambientes com vulnerabilidades ambientais, como as lagoas e rios?”.

A partir das respostas, foi elaborada uma síntese dos conflitos identificados e demonstrada a frequência de citação em cada grupo, de forma a identificar quais grupos tendem a perceber ou valorizar mais determinadas situações, de acordo com seu papel social. Assim, a Figura 34 traz um diagrama do tipo “Sankey”, o qual aponta a relação entre grupos e frequências, apresentando as linhas de conexão mais espessas de acordo com a “força” daquela relação.

Figura 34 - relação entre grupos de atores sociais e conflitos percebidos entre mercado imobiliário e ambientes vulneráveis.



Fonte: elaborado pelo autor com serviço digital Flourish (2026).

O que o gráfico da Figura 34 evidencia é que os agentes estaduais (vinculados a órgãos de controle, fiscalização e gestão ambiental) identificam prioritariamente os problemas relacionados à ecologia e em segundo lugar à infraestrutura, condizente com o escopo de atuação e conhecimento técnico desses atores. O grupo de

pesquisadores, outro detentor de ampliado conhecimento técnico, também identificou esse elemento como prioritário.

Os agentes de Estado em nível municipal confirmam nessa questão sua adesão à normatização e confiança em estruturas legais como forma de garantir o equilíbrio entre meio ambiente e desenvolvimento local. Para esse grupo, o principal conflito reside na dificuldade entre o cumprimento da norma e a aplicação real. De qualquer forma, cabe reforçar que essa desconfiança na prática em oposição à norma não se reflete em ações mais eficazes de fiscalização, alteração e limitações nos licenciamentos ou criação de outras ferramentas de gestão.

A sociedade civil, por sua vez, não identifica o conflito entre privado e coletivo como algo relevante. Isso é coerente com as respostas à questão anterior, pois a temática de acesso não é considerada totalmente como um problema. Para quem mora em condomínios, o acesso limitado pode ser um “mal necessário” e para o mercado imobiliário pode ser um argumento de venda e um fator de valorização. Trata-se da naturalização do privilégio de e para quem pagou (ou pagará) para ter aquele acesso.

Outra questão relacionada diretamente a essa é sobre a possibilidade de haver riscos às lagoas em decorrência da expansão urbana. Dos 25 respondentes, apenas dois sinalizaram não identificar riscos, sendo um do grupo da Sociedade Civil e o outro vinculado ao poder público municipal.

Para os respondentes, os principais riscos oferecidos pela expansão urbana em margens de lagoas residem na materialidade do dano, em termos de alterações geofísicas e ecológicas, relacionados à drenagem natural, erosão e assoreamento dos canais e lagos, interrupção de fluxos, obras de dragagem para viabilizar empreendimentos e alagamentos causados pelas alterações desses espaços.

Dentre os riscos ecológicos mencionados, estão a criação de barreiras ecossistêmicas, exaustão de recursos, expulsão da fauna e remoção da flora, descaracterização do ambiente natural e desmatamento.

Atrelados a esses elementos, mas citados de forma exclusiva, aparecem ainda os riscos de poluição, abrangendo desde o esgoto doméstico e contaminantes que podem ser derivados do uso direto da água até a poluição luminosa.

Os respondentes mencionam, ainda, riscos relacionados à governança, à fiscalização e à gestão pública. Não se trata, neste caso, de quem pode vir a sofrer os impactos, mas daqueles de quem pode ser exigida maior atenção e investimentos.

O grupo de agentes de Estado no âmbito municipal condiciona os riscos a falhas na legislação ou na fiscalização. Essa postura reverbera na posição de um dos respondentes que reconhece o risco “caso não haja fiscalização do cumprimento legal”, bem como na resposta de outro ator, o qual considera que a possibilidade de dano potencial existirá caso “a regularização não ocorra dentro das normas ambientais”.

Um dos respondentes desse grupo diz não reconhecer tais riscos porque as legislações federais, estaduais e municipais “são bem controladas e regradas, desde a Viabilidade ou Não da Atividade conforme o Plano Diretor Local, a autorização das Licenças Ambientais, desde a LP até a LO”.

O conjunto de agentes de Estado municipais demonstra confiança na normatividade do Estado para garantir que o meio ambiente não sofra prejuízos, enquanto a Sociedade Civil enxerga riscos concentrados nas atividades antrópicas e até individuais mais do que em termos gerais.

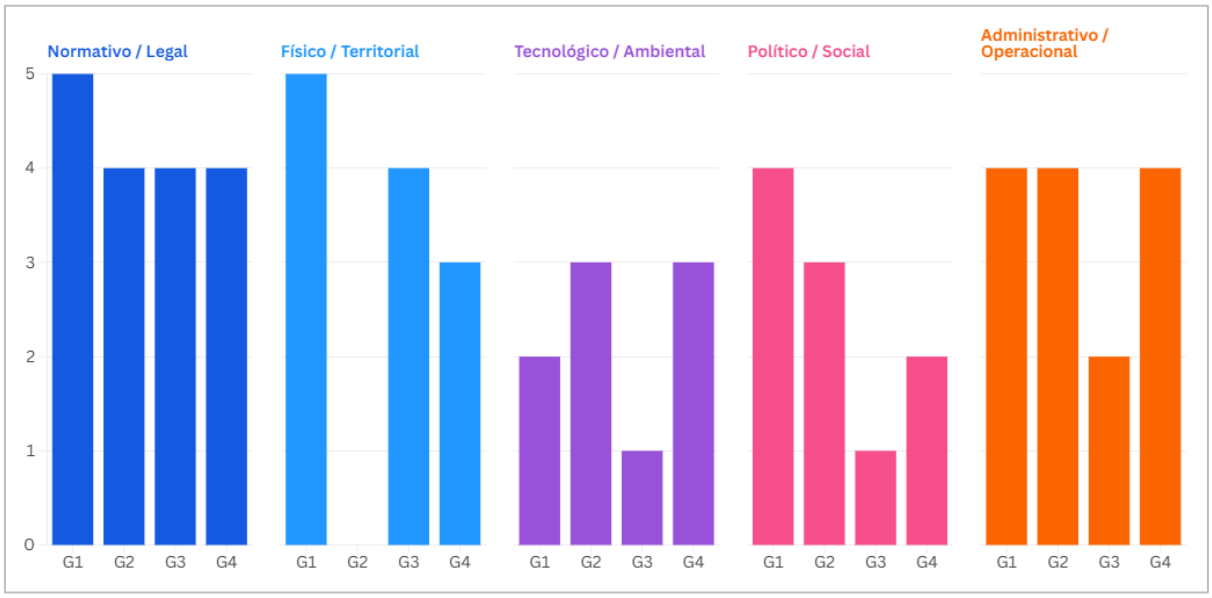
Os outros grupos, compostos por atores vinculados a órgãos técnicos de fiscalização, de gestão ambiental e pesquisadores, concentraram seus apontamentos em questões vinculadas às características geofísicas e ecológicas. Poucos respondentes desses grupos apontam para algum tipo de flexibilização, sendo mais criteriosos quanto aos limites de uso e ocupação dos ambientes vulneráveis, diferentemente da abordagem dos grupos sob maior influência dos interesses imobiliários do mercado local, que tendem a encontrar na burocracia do Estado a validação para o uso e a expectativa para a remediação dos danos.

Quando perguntados sobre a possibilidade de conciliação entre a expansão urbana e a preservação ambiental em Osório, os respondentes foram unânimes sobre haver essa viabilidade. Entretanto, as respostas variaram quanto às condicionantes para a materialização dessa conciliação. Essa também foi uma questão aberta e as respostas passaram por uma análise de conteúdo e discurso, visando à sintentização de eixos que concentraram elementos diversos.

As respostas, apesar de trazerem uma grande diversidade de apontamentos, podem ser divididas em cinco eixos que congregam elementos específicos. Um deles

trata das soluções tecnológicas ambientais, e traz elementos como tratamento de esgoto, criação de espaços esponja e soluções baseadas na natureza. Para os respondentes que mencionaram esses elementos, a conciliação é possível na medida em que esses (dentre outros) aspectos sejam considerados. Os pesquisadores foram os que menos atribuíram a esse eixo as condicionantes para conciliar expansão urbana e preservação ambiental. Para eles, na verdade, as condicionantes mais significativas são as normativas (Plano Diretor, zoneamento, legislação) e aspectos físico-territoriais (verticalização, respeito a APPs, zonas livres de urbanização). A Figura 35 auxilia na visualização da distribuição das respostas por grupo e por eixo de agrupamento.

Figura 35 - Condicionantes para a conciliação entre expansão urbana e preservação ambiental em Osório. Distribuição das respostas por eixos de análise.



Fonte: elaborado pelo autor com serviço digital Flourish (2026).

Os agentes de Estado em nível municipal (G2) não apontaram condicionantes relacionadas a questões físico-territoriais. Ou seja, opções como verticalização de áreas centrais e consolidadas, zonas sem urbanização, traçado urbano para a preservação, entre outros – que foram observados pelos demais grupos –, são ignorados pelo poder público local. A solução para a conciliação está centrada em questões normativas e de fiscalização. Esse grupo entende que o problema é falta ou deficiência de planos, leis e fiscalização, não de limites materiais.

No eixo político e social, os grupos 1 e 2 apontaram mais elementos que os 3 e 4. Os aspectos mais citados foram a educação ambiental, a democratização do acesso e o controle social dos processos de implementação dos empreendimentos.

Por fim, o que fica evidente nesse conjunto de questões, e com o complemento desta última, é que o Estado é visto como um fator crítico, tanto por agentes de Mercado quanto por burocratas, pesquisadores e a pela sociedade civil. Essa última questão destaca como há uma expectativa na atuação das instituições públicas para a solução e o equilíbrio entre as forças que configuram o território.

Há respondentes que consideram que leis mais rígidas ou modernas podem ser efetivas, enquanto outros entendem que a fiscalização e elaboração de políticas de planejamento urbano modernas podem contribuir para uma conciliação viável entre a expansão urbana e os limites ecossistêmicos. É preciso, para evitar uma falsa simetria entre os grupos, compreender que – apesar de convergirem sobre a possibilidade de conciliação entre expansão urbana e preservação ambiental – os grupos operam sob distintas perspectivas e lógicas.

Quando o grupo de agentes municipais aponta para questões normativas e administrativas e ignora limites físico-materiais, enquanto os agentes estaduais e os pesquisadores apontam majoritariamente para os limites físico-materiais e de ajustes legais, não se trata do mesmo tipo de conciliação. Sob a perspectiva dos agentes municipais, entende-se que tudo pode ser resolvido endurecendo leis e processos de licenciamento; por outro lado, sob a ótica dos pesquisadores e agentes estaduais, as leis devem ser estabelecidas a partir dos limites ambientais.

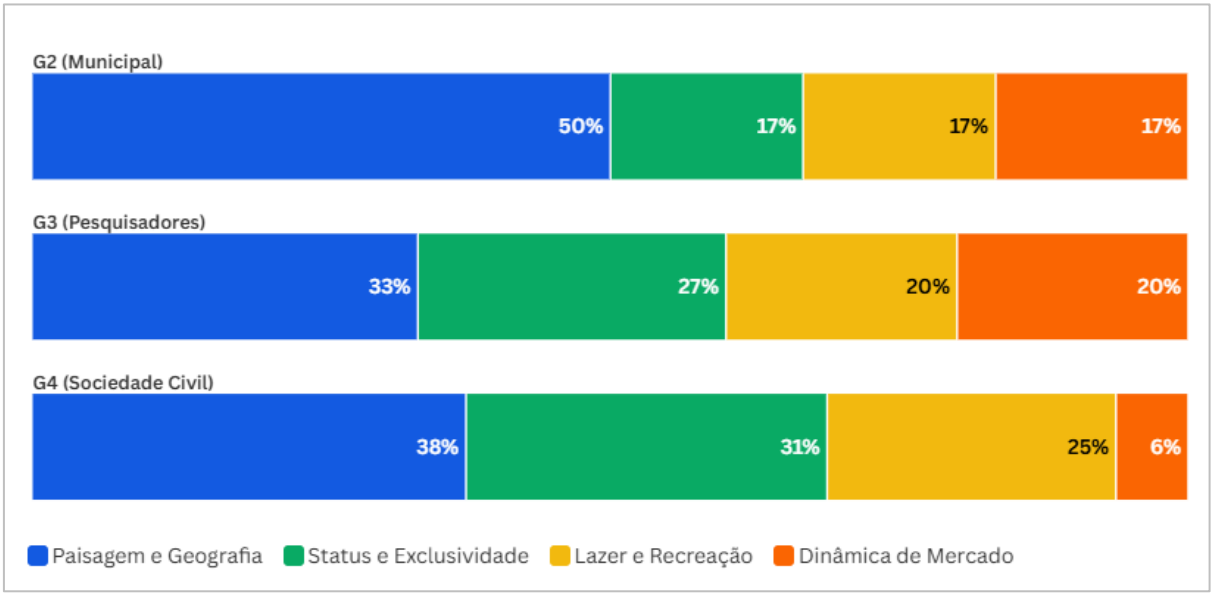
5.4.4 Valorização imobiliária, incentivo estatal e percepção de risco

Um fator interessante no processo de ocupação das áreas de margens de lagoas é o atrativo desses espaços para o mercado imobiliário. Xangri-Lá, por exemplo, é o grande “modelo” de crescimento econômico sustentado na construção civil pelos condomínios horizontais, como já demonstrado, porém as áreas de margens de lagoas não são exploradas da forma como ocorre em Osório. Para compreender a percepção dos agentes sociais locais (por isso a pergunta não foi apresentada aos agentes de Estado em nível estadual), perguntou-se “quais os principais motivos para a valorização percebida no entorno das lagoas para o mercado imobiliário?”.

O objetivo dessa questão era identificar como cada agente e grupo compreendia a atribuição de valor dada pelo mercado imobiliário para as lagoas e seus entornos. A partir das respostas obtidas, procedeu-se à classificação delas em

argumentos-síntese, de forma que quatro categorias representam as diversas menções que os respondentes ofereceram àquilo que percebem como fator de valorização do espaço para o mercado imobiliário. As respostas sintetizadas e divididas por grupos de respondentes são apresentadas na Figura 36.

Figura 36 - principais motivos para a valorização percebida no entorno das lagoas para o mercado imobiliário. Divisão por grupos de respondentes e categorias de análise.



Fonte: elaborado pelo autor com serviço digital Flourish (2026).

Os percentuais exibidos na Figura 36 são referentes à frequência com que aquela categoria foi mencionada pelos respondentes, sendo que um mesmo respondente pode ter mencionado desde uma até a totalidade de quatro categorias.

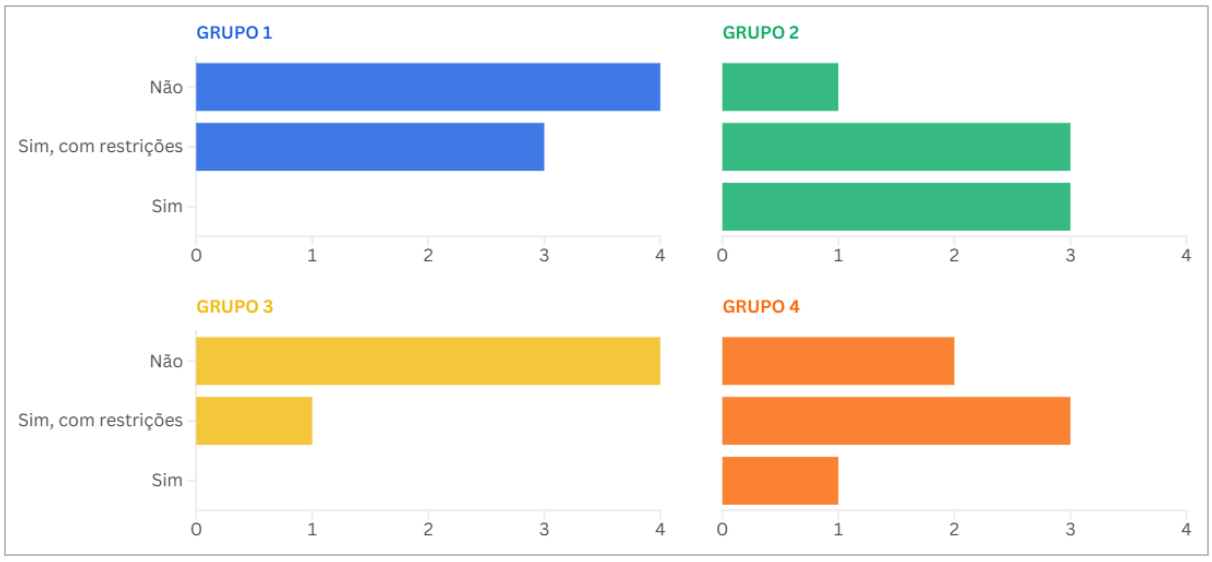
O que se depreende desses dados é que os aspectos vinculados ao espaço geográfico e ao valor subjetivo de “beleza natural” são observados prioritariamente por todos os grupos, correspondendo a pelo menos um terço das respostas de cada um. Por outro lado, a Sociedade Civil foi a que menos citou aspectos prioritariamente relacionados ao Mercado (especulação, investimento, rentabilidade), ao passo que foi o grupo que mais atribuiu relevância para as amenidades e uso, sendo que 56% das respostas desse grupo se concentram em fatores de status e exclusividade e de lazer e recreação, mesmo sendo composto por trabalhadores do mercado imobiliário.

O grupo de pesquisadores apresentou uma distribuição mais equivalente entre as categorias, demonstrando uma tendência de percepção mais ampla, em geral, sobre os fatores de valorização imobiliária, alcançando as questões espaciais, ecológicas e sociológicas.

Quanto aos agentes de Estado municipais, 50% das referências foram sobre elementos de paisagem e geografia, enquanto os outros 50% se dividiram igualmente entre as outras três categorias, reforçando a percepção desse conjunto de atores sobre o espaço das lagoas como um local de uso recreativo e beleza natural, despolitizado e com os fatores político-econômicos pouco referenciados. Este foi também o grupo que menos identificou prejuízos na expansão urbana sobre as margens de lagoas (capítulo 5.4.3).

Outro questionamento apresentado foi se “o governo municipal deve incentivar mais o investimento do mercado imobiliário, aproveitando o potencial econômico que as lagoas oferecem”. Os grupos de atores sociais apresentaram interessantes divergências nessa questão. Foi uma pergunta fechada, com três opções simples: a) Não; b) Sim, mas com maiores restrições; c) Sim. A Figura 37 demonstra graficamente os resultados por grupos.

Figura 37 - Você acredita que o governo municipal deve incentivar mais o investimento do mercado imobiliário, aproveitando o potencial econômico que as lagoas oferecem? Respostas separadas por grupos de respondentes.



Fonte: elaborado pelo autor com serviço digital Flourish (2026).

Para os pesquisadores e os agentes de Estado em nível estadual, essa questão não pode ser respondida de forma afirmativa absoluta, sendo que suas respostas se concentram mais entre o Não e o Sim com restrições. No grupo de pesquisadores, essa posição tende mais ao não, enquanto os agentes de Estado estaduais ficam divididos entre o Não e o Sim condicionado.

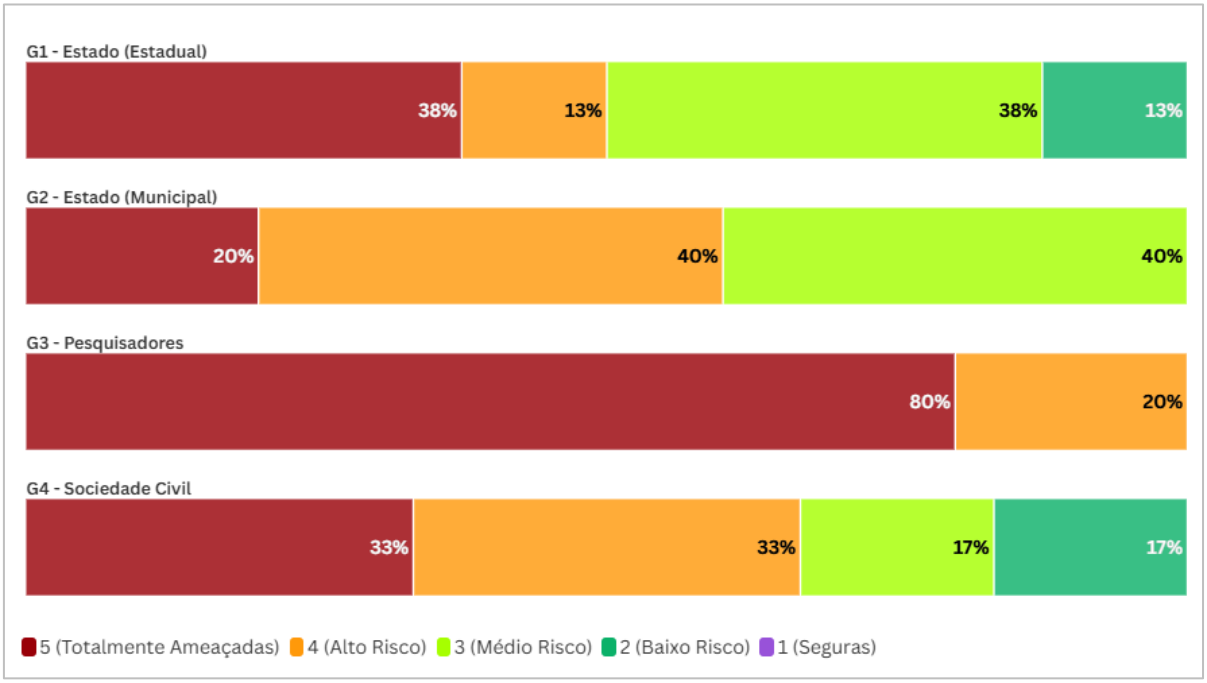
Por outro lado, o grupo de agentes municipais (Grupo 2) apresenta o gráfico com formato oposto aos demais. Para esse grupo a tendência é maior pelo Sim. Esse

dado reforça a percepção de que os agentes relacionados à gestão municipal encamparam a exploração imobiliária nas lagoas em sua visão de desenvolvimento.

Também evidencia que os grupos que demonstram maior cautela em relação à expansão urbana sobre áreas ambientalmente vulneráveis são o dos pesquisadores e dos agentes estaduais.

Outro questionamento realizado, e que complementa essa análise, foi a respeito da percepção dos entrevistados quanto ao nível de segurança das lagoas. Para responder a essa questão, os entrevistados foram convidados a observar o Plano Diretor de Osório e Novo Código Ambiental Federal, especialmente no que trata das APPs. A escala apresentada para marcar a resposta partia de Totalmente Seguras (1) a Totalmente Ameaçadas (5). As respostas estão somadas e apresentadas na Figura 38.

Figura 38 - Percepção de segurança das lagoas de Osório por grupo de agentes sociais.



Fonte: elaborado pelo autor com serviço digital Flourish (2026).

O grupo dos pesquisadores foi o que se mostrou com maior preocupação quanto à preservação das lagoas, com 80% dos respondentes colocando-as como totalmente ameaçadas. O grupo dos agentes de Estado estaduais e regionais foi o segundo grupo que mais atribuiu essa pontuação, enquanto apenas 20% dos agentes de Estado municipais a ameaça nesse mesmo grau.

Ao somar as respostas 4 e 5 (Totalmente ameaçadas e Alto Risco), percebe-se os pesquisadores foram unânimes, alcançando 100% das respostas concentradas nessas duas pontuações. Já para os agentes municipais a soma dessas pontuações alcança 60% das respostas, o que aponta para uma preocupação significativa com as lagoas. Para a Sociedade Civil e agentes de Estado estaduais a soma dessas classificações alcança 66% e 51% respectivamente.

Entretanto, são os respondentes do poder municipal que mais se colocam em uma posição intermediária, com 40% das respostas atribuindo como Médio Risco, de forma muito similar aos agentes estaduais com 38%. No outro lado da “régua”, considerando “baixo risco”, estão a Sociedade Civil e os Agentes estaduais.

Destaque-se que nenhum dos grupos classificou as lagoas como totalmente seguras. Mesmo diante de diversos respondentes que manifestaram aprovação na exploração desses espaços pelo mercado imobiliário, ou considerando que os problemas existentes podem ser solucionados através de instrumentos de fiscalização e legislação “forte”, o risco a que as lagoas estão expostas não foi negado totalmente por nenhum dos respondentes, naturalizando as ameaças ambientais em nome de um pretenso e almejado desenvolvimento econômico.

5.4.5 Governança e compromisso institucional.

A última pergunta aplicada aos entrevistados também foi fechada e tratava da percepção dos respondentes a respeito de diversas instituições de planejamento, fiscalização e controle, em escalas municipal, estadual e federal: “Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) dos seguintes atores em relação à preservação ambiental”. Para cada ator ou instituição foram apresentadas três opções: Muito Preocupado, Um Pouco Preocupado, Nada Preocupado e Não Sei ou Não Quero Responder.

A partir das pontuações atribuídas, sendo 1 para nada preocupado, 2 para um pouco preocupado e 3 para muito preocupado, procedeu-se à análise dos dados de forma a produzir “notas médias” para cada ente avaliado, como demonstrado na Figura 39.

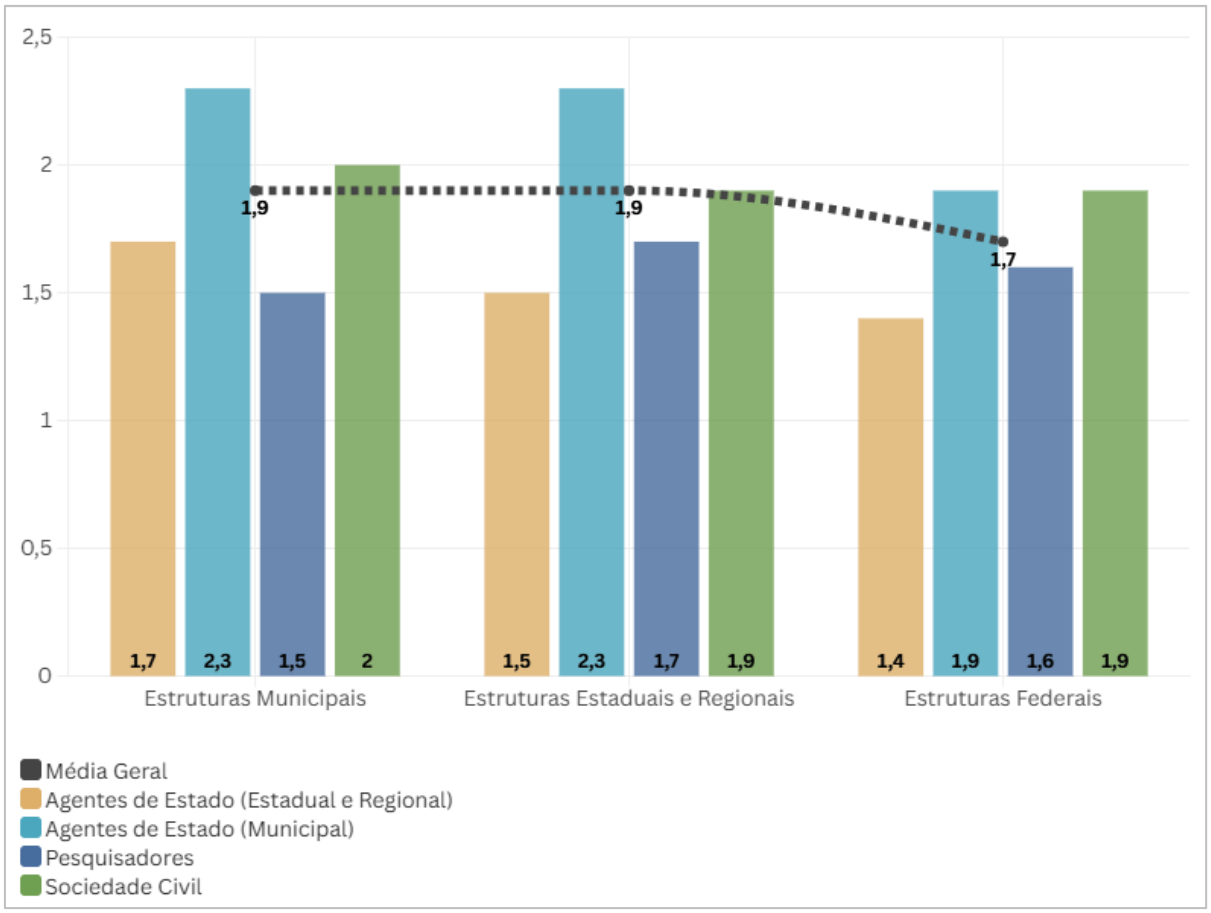
A Tabela 10 demonstra as médias geral e por grupo para cada avaliado, separados nas esferas municipal, estadual e federal.

Tabela 10 - Avaliação do grau de preocupação de atores e instituições em relação à preservação ambiental.

Ator / Instituição	Geral	Agentes Estaduais (G1)	Agentes Municipais (G2)	Pesquisa-dores (G3)	Sociedade Civil (G4)
Estruturas Municipais					
Prefeito	1,8	1,5	2,3	1,5	1,8
Sec. Desenvolvimento	1,7	1,5	2	1,3	1,8
Sec. Meio Ambiente	2,1	2	2,4	1,5	2,2
Câmara de Vereadores	1,9	1,8	2,1	1,5	2
Conselho de Meio Ambiente	2,3	2	2,6	1,7	2,4
Conselho de Desenvolvimento	1,9	1,7	2,2	1,7	1,8
Estruturas Estaduais					
Ministério Público	2,2	1,8	2,6	1,8	2,4
Governo do Estado	1,7	1,3	2,1	1,4	1,6
Câmara Legislativa	1,7	1,3	2	1,7	1,6
Sec. de Meio Ambiente	2	1,5	2,4	2	2,2
Sec. Desenvolvimento Econômico	1,6	1,2	2	1,5	1,6
FEPAM	2,1	1,6	2,6	2	2,2
Estruturas Federais					
Governo Federal	1,8	1,4	2	1,7	2
Câmara Legislativa	1,7	1,5	1,9	1,5	1,8
Senado	1,7	1,4	1,8	1,5	1,8
IBAMA	2,3	1,7	2,6	2,3	2,6

Fonte: elaborado pelo autor (2026).

Figura 39 - Avaliação dos atores e instituições de gestão, planejamento, fiscalização e controle nas esferas municipal, estadual e federal.



Fonte: elaborado pelo autor com serviço digital Flourish (2026).

As estruturas federais foram as que tiveram a menor média, com 1,7, enquanto as demais empataram com 1,9 (o máximo seria 3). Os agentes de Estado estaduais atribuíram as suas piores avaliações para as próprias estruturas e para as federais, elevando a média das municipais.

Os agentes de Estado municipais foram os que aplicaram as maiores notas entre todos, com média de 2,3 para estruturas municipais e estaduais e 1,9 para as federais, representando um certo nível de conivência institucional. Entre os pesquisadores a distribuição da avaliação foi bastante similar entre estruturas, variando entre 1,5 e 1,7. Para a Sociedade Civil as notas também ficaram muito similares, com empate em 1,9 para as estruturas estaduais e federais e 2 para as municipais.

Individualmente, o IBAMA e o Conselho Municipal de Meio Ambiente foram os que obtiveram as melhores avaliações, com média de 2,3, seguidos pelo Ministério

Público Estadual com 2,2. Nessa faixa, acima de 2, ficaram a FEPAM e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Osório.

Os atores com as piores avaliações foram a Secretaria de Desenvolvimento de Osório, o Governo do Estado do RS, a Assembleia Legislativa do RS, Câmara Legislativa Federal e Senado Federal, com média de 1,7. A pior avaliação de todas foi dada à Secretaria Estadual de Desenvolvimento Econômico, com 1,6.

5.4.6 Síntese do capítulo: convergências e contrastes nas percepções dos atores sociais.

Para a construção deste estudo, trabalhou-se desde cedo com o termo “bens públicos” para designar as lagoas osorienses. Para muito além de uma escolha lexical, a forma como se fala sobre as lagoas, e não apenas sobre elas, traduz o posicionamento discursivo do ator e, mesmo que involuntariamente, evidencia como e o que se pensa sobre elas, sobre sua utilidade e importância. Ainda que o termo “bem público” seja de um uso mais restrito, há muitas outras palavras e pensamentos que, no contexto em que são empregados, permitem identificar seus significados no discurso dos diversos atores sociais.

Nesse sentido, a análise das respostas do questionário aplicado auxiliou a compreender como são tratados os conflitos existentes entre meio ambiente, lagoas, vulnerabilidades e a expansão urbana, o mercado imobiliário e a produção do espaço através de empreendimentos de acesso controlado.

Cabe destacar a diferença entre as preocupações dos grupos analisados. Para pesquisadores, por exemplo, o valor das lagoas está amparado muito mais nas suas funções ecossistêmicas. A sociedade civil e os agentes municipais, por outro lado, tendem a priorizar aspectos relacionados ao uso direto, como o proveito para lazer e recreação, entretanto, mesmo nesse conjunto há algumas distinções de intenção na valorização desses elementos. Alguns atores, não vinculados ao setor imobiliário, atribuem valor a esses aspectos pelo usufruto direto, enquanto os agentes vinculados ao mercado imobiliário e os agentes de Estado municipais valorizam tais aspectos por seu valor de troca.

Ao não se considerar da mesma forma o papel fundamental do bem público, as percepções sobre o que ameaça aquele ambiente e quais são as forças de pressão atuando sobre ele podem também ser muito distintas. Todos os grupos reconhecem

que as lagoas estão sob algum nível de risco, mas a tolerância para o crescimento da urbanização sobre elas varia de acordo com a percepção dessas forças de pressão.

Se o problema é apenas de ordem normativa (leis, decretos, diretrizes, fiscalização), a solução passa por caminhos meramente burocráticos, que poderiam, no limite, ser colocados à execução pela própria iniciativa privada. Se o problema é material, então a alteração das normas é apenas uma parte da solução, pois o que é mais significativo demanda revisar e impor limites objetivos de uso e ocupação. São soluções distintas que podem emergir conforme o que se pensa ser o problema.

Essa racionalidade espacial e territorial encontra eco na apropriação social da natureza. Ao mesmo tempo em que se “naturaliza” a urbanização das lagoas, também legitima a exclusividade do acesso e do uso. A privatização do espaço começa a ser aceita como um “remédio amargo” que pode sanar outros problemas pretensamente maiores, como a insegurança, o desmatamento e a ocupação indiscriminada de áreas naturais. Trata-se de uma segregação social, ambiental e cultural, amenizada no discurso dos agentes locais.

Para os agentes de Estado municipais, os condomínios tendem a representar crescimento e desenvolvimento econômico, enquanto a normatividade promove (ou pode promover) o equilíbrio necessário. Assim, o trabalho da burocracia municipal teria o poder de enfrentar as ameaças que esses empreendimentos impõem ao ambiente. Essa ideia não é sustentada na opinião dos demais grupos, mas acaba escondendo o problema social que também é causado pela privatização do acesso a esses espaços.

O Plano Diretor, como visto anteriormente, traz elementos que valorizam e promovem a construção e preservação da cultura local, e vincula a cultura às lagoas, como constituição histórica da cidade. Entretanto, na crítica apresentada pelos atores entrevistados, os aspectos de redução e restrição do espaço como materialidade cultural não são destacados.

A crença na burocracia do Estado e na tecnologia como ferramenta de amenização de impactos ambientais esconde um processo de despolitização sobre o tema, o que fica evidente nas respostas dadas às questões provocativas que foram apresentadas aos entrevistados.

As ideias e compreensões presentes nos discursos não são uma questão semântica ou lexical, mas política. Lagoa, bem público, meio ambiente, prainha,

balneário, ativo imobiliário, amenidade, argumento de venda, cada um desses termos carrega consigo sentidos e implicações políticas que extrapolam a simples compreensão gramatical. E é essa questão política que parece estar ofuscada por outras concepções do espaço e percepções a respeito da produção da cidade.

Mesmo os atores que demonstraram maior preocupação parecem depositar nas funções do Estado a expectativa pelo encontro das soluções que promovam o bem-estar social, o crescimento sustentável e o equilíbrio entre as necessidades a serem atendidas e os limites inerentes a elas.

Ainda assim, chama atenção que as estruturas públicas não recebam melhores avaliações. Isso sugere que do Estado é esperada uma resposta que o mesmo não tem conseguido oferecer, o que converge com a tese sustentada nesta pesquisa, de que o Estado não atende às expectativas e demandas concretas da população porque está à serviço dos interesses privados do Mercado e, neste caso, do Mercado Imobiliário.

O poder municipal emerge nas respostas como um agente permissivo e comprometido com uma “necessária” conciliação com os interesses dos agentes privados de Mercado. Os poderes estadual e federal, todavia, são desacreditados quanto à capacidade de ação frente aos interesses econômicos e aos atores que operam nesses mercados.

A contraposição a essa postura estatal só pode ser realizada no campo político, sendo necessário, em primeiro lugar, que os diversos atores sociais se apropriem das implicações socioambientais e éticas envolvidas no processo de privatização das lagoas municipais.

Não se pode atenuar ou remover o fator político, cabendo a análise crítica e profunda constante, pois a propaganda do empreendimento destaca fatores positivos sobre o objeto comercializado, a legislação cria contrapartidas (atenuadas) para dar um verniz de legitimidade ao processo de expropriação do bem público e o poder público defende a narrativa de que com o crescimento do mercado imobiliário a cidade toda se desenvolve.

Com isso, evidenciam-se os limites para a emergência de uma crítica urbana que se origine dos agentes públicos ou daqueles vinculados ao mercado, o que suscita na própria população – expropriada de seus bens públicos, dos espaços e da natureza

- uma ação requisitória de seus direitos e uma inserção crítica nas arenas de discussão e tomada de decisão públicas.

6 DO PROBLEMA AO CAMINHO: SÍNTESE DA TRAJETÓRIA DA PESQUISA

A pesquisa partiu da observação das profundas transformações socioespaciais ocorridas em Osório, especialmente aceleradas na última década, com impactos materiais no geoespaço municipal.

A proliferação dos condomínios horizontais fechados e dos loteamentos de acesso controlado em margens de lagoas – que compartilham entre si o efeito restritivo, privatizador e constrangedor do acesso aos bens públicos, bem como a apropriação da paisagem lagunar – se tornou um fato significativo no município.

O Litoral Norte se consolidou, de forma geral, como um polo da construção civil, tendo como base especialmente a produção de condomínios fechados. Mas é em Osório, além de Xangri-Lá, que o processo ocorre em volume e velocidade mais significativos. Uma importante diferença entre a forma como se dá esse processo em Osório e Xangri-Lá é que em Osório os condomínios alocam-se em margens de lagoas prioritariamente.

O crescimento desse modelo, considerando a localização e a tendência à ocupação de áreas não urbanas gera pressões ambientais sobre as APPs, fauna, flora, corpos hídricos, infraestruturas urbanas, demanda recursos públicos para atendimento de serviços como vias de acesso, energia elétrica, esgoto, coleta de lixo, entre outros. Em termos sociais, não se pode deixar de citar que empreendimentos que cercam as lagoas geram segregação e cerceamento do acesso coletivo aos bens públicos lagunares, completando um grande leque de questões que merecem uma análise profunda e consistente.

Essa análise precisava ser feita com brevidade, pois os efeitos da construção desses empreendimentos não são reversíveis, uma vez que sistemas biofísicos degradados não são de fácil recuperação e podem, muitas vezes, sequer serem recuperáveis. Também a reconexão espacial e interpessoal da cidade não é objetivamente possível após a instalação desses “containers” espalhados pela cidade.

O processo de condominização experimentado em Osório não acontece no vácuo ou de forma espontânea. Ele é fruto de uma decisão política alcançada em arranjos institucionais que envolvem atores sociais relacionados ao Mercado, especialmente o imobiliário, e o poder público – que opera na gestão municipal de acordo com a lógica neoliberal da gestão pública, segundo a qual o município deve

competir contra os outros, na busca das melhores possibilidades de atração de investimentos.

A análise da evolução do Plano Diretor do município (Quadro 16) revelou um padrão sistemático de flexibilizações que, em conjunto com posicionamentos, decisões e omissões, observados nos conselhos municipais, sugere um alinhamento da gestão pública aos interesses do setor imobiliário.

Osório se tornou ponto estratégico para a compreensão do processo de expansão da fronteira urbana neoliberal na região do Litoral Norte sobre os bens públicos, se colocando entre os litorais Rural e Turístico, como um híbrido espacial, econômico, social e ambiental. Percebe-se que o Mercado define a produção do espaço, estabelecendo o ritmo e a direção do crescimento da cidade, apoiado no paradigma neoliberal e no empresariamento da gestão local. Esse cenário não é uma exclusividade local, servindo como modelo explicativo e base analítica referencial para outros locais e contextos, uma vez que o caso de Osório opera em um contexto mais amplo de expansão urbana neoliberal.

O Estado não tem uma definição única e permanente, sendo fruto de conflitos entre atores sociais com interesses diversos. A maleabilidade, e até mesmo a fragilidade produzida sobre o Estado, é o que permite que vertentes ideológicas como o neoliberalismo se instalem nas suas estruturas de forma tão ampla.

A partir da criação da necessidade de competição territorial para atrair investimentos, gerar recursos e atender às diretrizes de austeridade e eficiência fiscal, as cidades precisam se tornar atrativas, ou melhor, mais atrativas até mesmo que suas vizinhas, pois o investimento do capital vai procurar a melhor oferta para si.

Assim, o mercado imobiliário avança rapidamente em Osório, transformando a malha urbana em uma colcha de retalhos de condomínios, como blocos separados do restante da cidade e isolados da sociedade ao redor. A condominização, além da privatização e segregação, banaliza a paisagem rural e urbana, pasteuriza a natureza e a cidade e estabelece containers urbanos de acumulação de capital por espoliação.

Seus efeitos são percebidos em caráter ambiental, social e econômico, de forma que distintos grupos de agentes sociais percebem e confirmam, ainda que em diferentes escalas, os prejuízos, as ameaças e os impactos que esses empreendimentos podem trazer ao espaço físico e à sociedade. A privatização do acesso aos bens públicos, bem como a precarização dos espaços de lazer oferecidos

à população estão entre os mais evidentes efeitos negativos da implementação dos condomínios fechados.

O Direito à Cidade, nesse ponto, está ameaçado pela exclusão e pela permissão da criação de níveis de qualidade de acesso aos bens públicos. Não se trata da negação de um direito simbólico (ainda que também o seja), mas da negação de direitos estabelecidos normativamente, como no caso dos bens públicos. Trata-se da desvirtuação da sua finalidade de uso, que deixa de servir à sociedade como um todo e passa a servir como argumento de venda para produtos imobiliários.

O espaço urbano é transformado de forma desigual, deixando o passivo ambiental e social para ser resolvido por toda a população, enquanto o valor intrínseco da natureza é apropriado e convertido em valor financeiro. Essa forma de apropriação é desequilibrada e injusta, tornando-se uma forma evidente de injustiça ambiental, que se pode verificar na Figura 31, em que se demonstra o tamanho das áreas de acesso dos condomínios fechados em comparação com a área de acesso público, no balneário Peixoto.

Reconhece-se, todavia, que falta um posicionamento mais contundente da população local quanto a essas questões, pois muitas vezes o que o discurso de parte da sociedade civil transparece é a ideia de que os condomínios são soluções para o desenvolvimento econômico, um “mal necessário” para impedir outros abusos de uso do meio ambiente. Outras vezes, a crítica da sociedade se limita a questões isoladas e técnicas, como ao funcionamento de sistemas de coleta e tratamento de esgoto nos condomínios, deixando de contemplar aspectos mais amplos e complexos, que ocorrem no plano de fundo desse processo como um todo.

Nesse contexto também se identificou a relevância dessa pesquisa, como ferramenta para descortinar processos naturalizados e retirados da discussão pública, chamar atenção para as externalidades não consideradas, instruir a população e convocar a sociedade em todas as esferas a uma análise conjunta da realidade atual e das possibilidades futuras.

Ao se refletir sobre esse cenário, elaborou-se a questão de pesquisa agora retomada: qual é o papel do Estado na mediação de interesses distintos dos atores atuantes nas dinâmicas socioeconômicas de Osório em relação ao acesso aos bens públicos lagunares?

Também as questões secundárias a que se propôs esse estudo:

1. Quais os efeitos socioambientais da expansão urbana no entorno das lagoas do município de Osório?
2. Como os atores econômicos (construtoras, empreiteiras, incorporadoras, mercado imobiliário, entre outros) influenciam no fluxo da produção da urbanização no entorno das lagoas?
3. Como a gestão pública municipal atua e como poderia ou deveria atuar diante da pressão imobiliária existente no município de Osório?
4. Quais seriam as possibilidades para a gestão municipal enfrentar as pressões do mercado e dos atores regionais, mantendo equilíbrio entre o bem-estar social e a preservação do meio ambiente?

A partir dessas questões foram traçados os objetivos, que serão apresentados e discutidos na seção 6.3. O alcance das respostas foi obtido através de uma análise que operou sob a triangulação de dados e métodos.

Foram mobilizadas fontes e técnicas diversas para a pesquisa. Trabalhou-se com fontes normativas (legislações, licenças ambientais e atas de conselhos municipais), com a espacialização dos empreendimentos de acesso restrito e controlado (a partir de licenças e decretos de instalação e com uso de imagens de satélite) e, por fim, com a percepção dos sujeitos sociais (observação participante e não participante e aplicação de questionários).

Esse conjunto formou o tripé analítico: Normativo-institucional (o dever ser do Estado) ↔ Espacial-Material (a cidade produzida) ↔ Dimensão Social-percepção. A partir deste tripé, e sobre o lastro conceitual adotado, foi conduzida a análise e obtidos os resultados apresentados.

6.1 TRIANGULAÇÃO DIALÉTICA: NORMA, ESPAÇO E SOCIEDADE.

6.1.1 Da Flexibilização Normativa à Produção do Espaço: O Estado como Garantidor do Mercado

Os condomínios fechados horizontais em si não são novidades em Osório, sendo dois deles datados ainda da década de 1970. A novidade que chama atenção é a implementação acelerada desse tipo de empreendimento em Osório e na região de entorno do município.

Para compreender como a cidade foi se desenhando para essa formatação, configurada pelo crescimento urbano para áreas rurais ou semiurbanas,

especialmente sobre margens de lagoas, recorreu-se à análise das licenças ambientais, etapa obrigatória para a instalação de empreendimentos com impacto ambiental.

O alto volume de licenças expedidas em um período relativamente curto de tempo chama muito atenção, como demonstrado no Quadro 11. Não se pode negar que Osório é centro regional de novos investimentos imobiliários, tanto pelos empreendimentos já instalados e operando quanto pelos novos projetos que já deram entrada nas solicitações de licenciamentos.

Para compreender como o poder público se posiciona sobre esse fenômeno foi que se analisaram as atas das reuniões dos conselhos municipais, presumindo-se que a apreciação dos debates ocorridos nesses espaços de debate da cidade permite maior compreensão de como esses projetos são apresentados, percebidos e criticados pelas esferas sociais representadas nesses órgãos.

O acesso a essas atas permitiu observar, entretanto, que o Conselho de Defesa do Meio Ambiente não mencionou a questão do crescimento dos condomínios até o ano de 2024. Não houve nesse Conselho, que tem por premissa a defesa, discussão e deliberação sobre aspectos ambientais em todo o território municipal, nenhum debate, encaminhamento ou questionamento levantados ao governo municipal sobre esse processo de condominização até o ano de 2024. Mesmo após começa a surgir a temática, não se observou nenhuma ação objetiva quanto ao tema no período investigado.

O CONDEMA conduziu bons embates ambientais em aspectos relacionados à APA Morro de Osório, sobre a qual atuou fortemente até o ano de 2023, sendo uma barreira para a expansão urbana no morro da Borússia. Entretanto, sua atuação direcionada e circunscrita à região da APA, resultou na falta de atuação nos aspectos ambientais relacionados ao município em seu todo.

A apreciação das atas evidenciou uma espécie de sufocamento sobre esse Conselho, com deliberações muito específicas sobre liberações de licenças menores, como para ligação de energia elétrica em imóveis novos construídas na APA, tornando seu trabalho muito mais burocrático e administrativo do que propositivo, deliberativo e como agente do planejamento municipal. Até mesmo os vieses, orientações e relações pessoais e profissionais das representações de entidades e personagens

ativos no Conselho podem ter contribuído para o esvaziamento ou para uma condução menos crítica de certos temas que passaram pelas reuniões.

Também se depreende que o debate sobre os condomínios pode ter sido deixado de lado por uma despolitização a respeito da produção imobiliária na cidade, visto que, como demonstrou-se com as respostas obtidas no questionário aplicado, boa parte das pessoas da sociedade civil e das vinculadas ao poder público municipal não problematiza esse processo, não percebe com clareza os mecanismos que atuam nos bastidores da expansão urbana e subestima e/ou ignora alguns problemas ambientais e sociais causados pelos condomínios, geralmente escondidos pelo "cumprimento da regulamentação".

A crença na norma e na fiscalização pode ser compreendida como uma forma de dominação do governo empresarial, orientado pelo discurso neoliberal. À medida que o Poder Público assume premissas neoliberais na gestão, sua atuação tende a ficar cada vez mais restrita, reduzindo sua capacidade de investimento e de autofinanciamento — justamente uma das principais reivindicações dessa agenda econômica.

O Estado regulador, para justificar sua necessidade e importância para a sociedade, que nele deposita confiança, precisa demonstrar que tem as regras bem definidas e que está fiscalizando sua observância, embora sua força real seja paulatinamente direcionada para o atendimento das demandas de grandes *players* do Mercado (em distintas escalas), os quais não buscam necessariamente um Estado ausente, mas sim flexível e sujeito aos seus interesses. Entretanto, frequentemente o Estado não cumpre sua função de fiscalização.

Seja por omissão deliberada ou justificada pela escassez de pessoal, tecnologias e recursos financeiros, essa atividade é uma das primeiras a ser eliminada pelas políticas de austeridade, limite de gastos e eficiência fiscal que estão no cerne da cartilha neoliberal. Os municípios, financeiramente estrangulados por essas diretrizes implementadas *top-down*, terminam por deixar de prestar determinados serviços ou terceirizar outros, abrindo mão, em parte, de sua capacidade de gestão autônoma do território.

Nesse cenário, a elaboração de regras e leis surge como uma via mais palatável e de fácil aprovação popular; contudo, a precariedade ou a ausência da fiscalização ativa faz com que o cumprimento dessas normas se torne,

frequentemente, facultativo. Quando o controle municipal ocorre, dá-se de forma meramente protocolar e documental.

No caso da expansão urbana e uso do solo, seria possível lançar mão de tecnologias adequadas, como as imagens aéreas, por drone ou satélite, como facilitador da fiscalização e até para a maior efetividade de atuação. Frequentemente, sequer as visitas *in loco* ocorrem se não houver denúncia. Como consequência, quando o dano ambiental é identificado, já não é mais possível revertê-lo, restando a aplicação de sanções subdimensionadas ou convertidas em punições menores.

Entretanto, é essencial destacar que há duas formas de operação do Estado. De um lado ele atua como já descrito: desestruturado, reduzido, precário. De outro, ele atua ativamente em prol do interesse do Mercado. Desta forma, não se pode supor que a orientação pró-mercado seja uma fatalidade da fragilização da gestão municipal, ou apenas somente dela, mas é também uma produção deliberada de desregulamentações e de uso do aparato técnico e da força para flexibilizar aquilo que convém, de acordo com o que os grupos com maior poder sobre o Estado solicitam.

O Mercado, por sua vez, sendo favorecido por desregulamentações, fragilidades de fiscalização e por ter participação, muitas vezes privilegiada, nos espaços de planejamento e decisão da cidade, contribui para validar o discurso de que a obtenção de licenças ambientais ou de que o cumprimento das leis é suficiente para garantir a preservação ambiental. Exemplifica-se isso como o que um dos respondentes vinculados ao mercado imobiliário pontuou, a respeito de condomínios oferecerem benefícios ou prejuízos às lagoas, afirmando que esses empreendimentos oferecem “benefícios, pois seguem a legislação vigente”.

As atas do CMPDO são determinantes para a compreensão de como os processos aparentemente apenas burocráticos e formais são, na verdade, a flexibilização ocorrendo em tempo real. As revisões frequentes do Plano Diretor (sempre reduzindo áreas verdes e rurais e aumentando a área urbana), as alterações de zoneamento por encomenda, o crescimento desordenado e as flexibilizações por efeito cascata demonstram como a proteção ambiental pela lei não é um fato, mas uma fantasia.

Como se demonstrou exaustivamente, a legislação ambiental vem sendo dilapidada constante e consistentemente nos últimos anos, de forma que estar “de acordo com a lei” não significa mais estar em condições de preservação ou

conservação ambiental, especialmente em empreendimentos localizados em margens de lagoas e áreas de APP.

A flexibilização sobre as faixas de APP em áreas urbanas é o melhor e mais nítido exemplo da flexibilização da norma em favor da expansão urbana e se liga diretamente ao contexto já mencionado a respeito das condições financeiras dos municípios e da transformação das diretrizes de gestão da coisa pública.

Recapitulando brevemente, identificam-se elementos que são sobrepostos, complementares e se retroalimentam. O município é sufocado financeiramente pela austeridade neoliberal, precisando buscar alternativas para gerar recursos no território. Isso alimenta uma competição intermunicipal na qual, sem muitos recursos disponíveis em termos de tecnologia, infraestrutura, cadeias produtivas consolidadas e amplas, os municípios – especialmente os de pequeno porte – acabam convertendo o espaço físico e os recursos ambientais em ativos para a atração de investimentos.

O Mercado aproveita a oferta, quase em forma de leilão (quem dá mais?), para ampliar seus ganhos, lucrando com essa acumulação por despossessão, ao mesmo tempo em que se insere nos mecanismos de gestão, fortalecendo sua presença e intervindo por seus interesses.

A sociedade percebe a redução da capacidade da gestão pública de gerenciar o espaço urbano e o meio ambiente, naturalizando intervenções privadas como formas de garantir algum controle sobre a ocupação irregular, como demonstrado em algumas respostas do questionário. Essa mesma sociedade que compreende a limitação econômica do município para investir em fiscalização, por exemplo, não problematiza o dispêndio de recursos públicos para oferta de infraestrutura que acompanha a instalação desses e outros empreendimentos.

A despolitização da população em geral é produzida pela elite política. Esse processo ficou evidente no momento em que — questionados sobre se o governo municipal deveria incentivar mais o mercado imobiliário, aproveitando as lagoas — os agentes do poder municipal manifestaram-se majoritariamente a favor, e metade dos respondentes não considera que deve haver restrições a esses mecanismos.

O fato é que os espaços de discussão e planejamento têm sua atuação propositalmente despolitizada – ou, talvez melhor, desconflitualizada[6]. Existem, de

[6] Utilizou-se esse neologismo para representar a ideia de um processo em que há, além de despolitização, a evitação de conflitos, mantendo uma harmonia idealizada pelo bem de todos.

fato agentes despolitizados, mas há, principalmente, os atores hegemônicos que trabalham por esse esvaziamento do conteúdo político.

A análise das alterações do Plano Diretor foi reveladora quanto à inclinação da desregulação em favor do mercado imobiliário, bem como da forma como o discurso se coloca, ao mesmo tempo, como um contemporizador dos impactos. Na última grande reforma do Plano Diretor, foram modificados 24 dispositivos de forma a flexibilizar aspectos de natureza ou em favor do mercado, sendo que outros 12 (metade) foram alterações com aspecto meramente simbólico. Ou seja, carregam um discurso de proteção ambiental e/ou cultural, mas não apresentam nenhuma efetividade ou forma de controle sobre sua implementação e/ou execução, como demonstrado nos Quadros 10 e 16.

O Estado, em escala municipal, atua como um parceiro estratégico de negócios para o mercado imobiliário, contribuindo com a oferta facilitada do espaço físico, dos recursos ambientais como ativos financeiros, ficando ainda encarregado pela infraestrutura urbana de atendimento local – como no caso do asfaltamento de vias e criação de ciclorrotas em trechos que atendem prioritariamente condomínios fechados. A parceria se estende até mesmo nas contrapartidas oferecidas ao município por esses empreendimentos. Ao invés de buscar utilizar as compensações para melhorar o acesso da população aos bens públicos e de uso comum, o poder público aceita propostas de obras e projetos que valorizam e melhora as condições dos próprios empreendimentos, como a dragagem do canal da lagoa, que vai favorecer os condomínios com marina particular ou a duplicação da ponte, que só será “necessária” porque há condomínios instalados naquela região.

Essa parceria estratégica, todavia, conduzida pela flexibilização normativa oferece riscos elevados ao meio ambiente e à estrutura urbana, como pela implementação dos LACs, do zoneamento de exceção ou, como proposta em análise no CPDMO, a criação de ZUE-N para permitir zoneamento urbano distante da área urbana, por exemplo. Essas condições, individualmente ou somadas, contribuem para a expansão urbana sem planejamento estratégico de interesse social, servindo quase exclusivamente aos interesses dos agentes vinculados ao mercado imobiliário.

Em meio a cada vez mais frequentes eventos climáticos extremos, a precaução e o olhar atualizado sobre as causas e efeitos das mudanças climáticas deveriam

conduzir a ética da gestão pública; entretanto, o movimento que o Estado empresarial produz se dá em sentido oposto a essa proposição.

O Litoral Norte não escapa a tais consequências, de forma que vem sofrendo objetiva e territorialmente diversos reveses e experimentando tragédias raramente vistas. Cita-se o cenário de 2023, com episódios climáticos graves que resultaram em danos materiais e três mortes no município de Maquiné (Ciclone, 2023); o ano de 2024, quando a região enfrentou inundações históricas no mês de maio e o poder público solicitou a evacuação de moradores pelo alto risco (Maquiné..., 2024); e 2025, quando as fortes chuvas deixaram comunidades inteiras ilhadas (Trindade, 2025).

Outros municípios da região também têm sofrido as consequências comuns desse processo, acumulando perdas materiais, prejuízos econômicos, transtornos sociais e severos problemas de saúde pública. Maquiné é apenas um exemplo de como são sentidas as consequências da crise climática na microescala. Itati, Três Forquilhas, Caraá, Osório, Cidreira e Palmares do Sul também são locais sistematicamente atingidos por eventos extremos, nos quais, quanto mais vulneráveis e suscetíveis são os territórios e as populações, maiores e mais evidentes são os impactos, materializando o que a literatura define como injustiça ambiental e climática.

Paradoxalmente, a região litorânea ainda abriga significativa sociobiodiversidade ambiental, com lagos, banhados, rios e morros cujas condições ecossistêmicas mantêm um quadro importante de natureza substancialmente preservada — em oposição a tantas outras regiões gaúchas amplamente urbanizadas ou com a vegetação natural convertida em monoculturas agrícolas e silvicultura de eucalipto.

Ocorre que esses eventos climáticos extremos causam danos severos em locais muitas vezes distantes das fontes mais poluidoras, sendo que as projeções de elevação do nível do mar e o consequente represamento do sistema lagunar tendem a colapsar a drenagem da região litorânea, transformando cenários de risco futuro em ameaças prementes já no presente.

Isso não exime o litoral norte e seus municípios da responsabilidade de agir localmente sob uma perspectiva diferente, com ressignificação da natureza e sua relação com as dinâmicas sociais. Ademais, tratando cada município como um ator – um indivíduo entre milhares –, a ideia de uma ecologia política passa por uma responsabilização proporcional à capacidade de agência, em múltiplas escalas, tanto

no âmbito individual (enquanto ação material e política) quanto no das unidades territoriais (políticas e institucionais). Todavia, como alertam Flores e Misoczky (2015), não se pode observar esses acontecimentos exclusiva ou prioritariamente, nem mesmo no plano local, pela ótica naturalista ou determinista, pois eles são atravessados por escolhas políticas e pela forma como o Estado e o mercado produzem o espaço.

Osório também tem experimentado eventos extremos de chuvas que causam alagamentos em diversos pontos da cidade. O que pouco se discute localmente, entretanto, é quais são os fatores antrópicos causadores desses eventos, como a retificação e canalização de arroios (transformados em valões), o aterramento de várzeas e banhados, principalmente para construção de condomínios ou assentamentos irregulares.

No caso de Osório, a responsabilidade institucional deverá ser tomada pela forma como o município é planejado – se voltado ao mercado, prioritariamente, ou para o ambiente, no sentido social, cultural e natural. Torna-se imperativo distinguir os interesses: mercado visa ao lucro, pessoas primam por condições de existência plena. Quando esses desejos colidem e enfrentam-se em *trade-offs* materiais, cabe à sociedade em um plano mais amplo, e ao planejador, no plano local, definir as bases e regulações para a produção do espaço.

O que se observa, entretanto, é que o planejamento (sic) urbano tem ignorado as causas e fatores de agravamento dos impactos decorrentes de eventos climáticos – como a impermeabilização do solo, o aterramento das bacias de contenção, dos banhados, o asfaltamento que promove mais velocidade no escoamento superficial da água da chuva, entre outros. Dessa forma, em vez de projetar a cidade para o bem-estar, para a prevenção, permite-se a expansão urbana descontrolada enquanto a natureza e seus processos ecossistêmicos permanecem como uma externalidade à produção do espaço ou, no máximo, um entrave burocrático a ser superado pela flexibilização da norma.

6.1.2 A condominização como estratégia e seus efeitos: segregação, injustiça ambiental e privatização dos bens públicos

Na parceria Estado-Mercado imobiliário, Osório oferece seus recursos naturais e o espaço como matérias-primas para os condomínios, de forma que o alto número

de empreendimentos construídos, em construção e com licenças de instalação obtidas, demonstra o sucesso que essa parceria tem logrado.

O município reconfigurou sua legislação, facilitando a instalação desses empreendimentos e garantindo segurança jurídica, além de oferecer incentivos fiscais, abrindo mão de taxas e impostos, bem como, eventualmente, disponibilizando recursos humanos e materiais para a implementação de diversos condomínios e loteamentos, como demonstrado na análise das atas dos conselhos, na seção 5.2.

Chama-se de parceria de negócios, porque não há um atendimento de demanda habitacional ou de interesse social envolvidos nessa relação entre a gestão municipal e os empreendimentos, apenas a promessa de arrecadação de impostos no futuro, após o prazo de carência oferecido pelos cofres públicos municipais, e a geração de empregos.

Mesmo a questão do emprego na construção civil precisa ter seu impacto relativizado. Nos condomínios de luxo, a mão de obra para a produção das residências exige alta qualificação e as obras são executadas por empresas que não necessariamente estão fixadas no município, atuando de forma temporária e sem vínculos estruturais com a economia local.

Além disso, o período de obras concentra-se em apenas alguns meses e os imóveis, uma vez construídos, são bens com tempo de vida indefinido. Osório, apesar do apelo que se faz sobre isso, não se destaca na construção civil em relação ao Litoral Norte, de forma que todas essas condições oferecidas ao Mercado não parecem estar repercutindo em maior força de mão de obra empregada no setor.

Dessa forma, só se poderia considerar o emprego na construção civil em condomínios como um fator permanente, um emprego “perene”, como ocorre na indústria de transformação, se a expansão urbana fosse também permanente. Em outras palavras, para que o emprego na construção civil se constituísse em um fator estável para a economia local, seguindo o modelo atual, seria necessário um avanço contínuo e ininterrupto da urbanização sobre áreas ambiental e socialmente vulneráveis.

Esse modelo, porém, esbarra em limites que foram identificados nesta pesquisa, como os ecológicos, espaciais, sociais e culturais. Trata-se, portanto, de uma cadeia produtiva orientada pelo modelo da condominização insustentável – nos

termos discutidos no Capítulo 3 – e que pode acabar tomando o caminho percorrido por Xangri-Lá: a exaustão do espaço e, no caso de Osório, das lagoas.

Enquanto essa expansão contínua beneficia o capital imobiliário – que lucra com a apropriação de bens públicos preexistentes, sem arcar com os custos proporcionais –, a população residente arca com os custos sociais e ambientais.

As áreas de lazer, contemplação e pesca tornam-se cada vez mais escassas e degradadas, a tal ponto que nem mesmo o balneário municipal – único espaço público de acesso à Lagoa do Peixoto – oferece condições adequadas à população. Isso é constatado ao se observar a infraestrutura precária; a dificuldade de acesso; a cobrança de entrada que perdurou até 2025 sem retornar em investimentos para qualificação do espaço; a redução da área de banho, decorrente da inação da prefeitura na manutenção das margens nos últimos anos; ou mesmo, e ainda mais grave, a contaminação da água — que passa várias semanas da temporada de verão imprópria para banho, conforme laudos da FEPAM.

Como demonstrado na Figura 31, enquanto os condomínios já ocupam 31% do perímetro da lagoa do Peixoto, o balneário público ocupa apenas dois por cento, sendo que ao passo que os condomínios vêm se proliferando aceleradamente, a área disponível no balneário permanece praticamente a mesma há muitas décadas.

Tal disparidade evidencia uma transição de sentido do território, em que a lagoa deixa de ser tratada como bem comum – baseada na vida coletiva e sua função social – e passa a ser gerida como um bem público de apropriação privada indireta e tutelada pelo Estado.

Esse é outro ponto de segregação, privatização do acesso e “elitização” que merece ser destacado. O balneário fica cerca de três quilômetros distante do limite da mancha urbana, com único acesso por uma rodovia municipal sem calçada, sem acostamento e de mão simples para os veículos, contendo ainda a marcação de uma ciclorrota, o que coloca as pessoas em risco ao transitarem naquele espaço.

As linhas de ônibus urbanas não atendem a região do balneário da lagoa do Peixoto de forma minimamente viável para usufruto da população. A empresa de transporte municipal oferece dois horários de ônibus que passam pelo local, de segunda a sexta, porém aos sábados há apenas um horário, às 11:30, e aos domingos não há transporte coletivo disponível. Esses fatores sobrepostos explicitam também a

falta de priorização de acesso livre e qualificado aos bens públicos para a população de baixa renda do município.

Esse contexto demonstra a existência de uma expropriação até mesmo do imaginário do comum, da história e da cultura locais. A infraestrutura urbana é direcionada aos 'containers' privados, enquanto o acesso popular e coletivo é relegado a espaços precários, reduzidos e cujo acesso é desestimulado. Dessa forma, o Estado define que a cidadania e o direito à cidade em Osório são mediados pela renda, e não pelo direito natural ao usufruto da natureza e pelo normativo estabelecido nas legislações federal, estadual e municipal.

Cabe destacar ainda mais uma vez que os empreendimentos são obrigados a oferecer ao município doação de terras ou pecúnia como forma de compensação, que poderiam ser utilizados para ampliar o acesso público e qualificar esses espaços, mas que, em vez disso, são frequentemente convertidos em infraestrutura e amenidades que servem aos próprios condomínios.

O conjunto desses dados monta um quadro muito preciso em que a privatização do acesso às lagoas produz uma forte segregação espacial e social, que tem por consequência a prevalência de inúmeras injustiças, especialmente em termos de democracia ambiental.

6.1.3 A Percepção dos Atores e a (Des)politização do Conflito: Entre a Burocracia e a Naturalização do Privilégio

Apesar de os problemas até aqui elaborados serem concretos e materializados no espaço físico, eles não são debatidos de forma ampla e não se observa a plena compreensão por parte da população sobre esses temas.

As lagoas possuem valores distintos, de acordo com a situação de cada ator. Os que estão vinculados ao Estado em nível municipal e parte da sociedade civil, por exemplo, consideram as lagoas como ativos econômicos a serem explorados, e consideram o mercado imobiliário um importante aliado para o desenvolvimento do município.

O questionário aplicado aos grupos de distintos atores sociais evidenciou divergências importantes em termos de percepção dos problemas, das soluções e até mesmo da apropriação que cada grupo faz da cidade. Conforme as respostas desses grupos aos questionamentos apresentados, os problemas oriundos da expansão

urbana sobre as margens das lagoas são muitas vezes subdimensionados e contornáveis, pois estão geralmente colocados sob aspectos normativos e tecnológicos. Percebe-se isso pela confiança depositada no mero estabelecimento de áreas de preservação, na suposta rigidez na emissão de licenças ambientais e no esperado tratamento adequado de esgoto. São situações constantemente flexibilizadas e mal fiscalizadas, mas que operam no imaginário popular como suficientes ferramentas para a preservação ambiental.

Esses atores praticamente ignoram os aspectos relacionados à privatização do espaço, segregação socioespacial e os efeitos ecossistêmicos envolvidos. Há quase uma ingenuidade por parte de alguns respondentes, enquanto outros estão objetivamente argumentando em favor do mercado imobiliário.

Questões nem tão visíveis, como a segregação e a privatização dos bens públicos, operam principalmente no debate político e se estendem de forma insuficiente às diversas camadas da população que, quando alcançadas, ainda tendem a aderir ao discurso e à orientação desenvolvimentistas – como se houvesse um consenso estabelecido e aceito de que os prejuízos que tais empreendimentos carregam fossem males necessários em nome do crescimento econômico. Essa orientação, por um lado, produz o discurso e ambos são operados constantemente na propaganda institucional do poder público, na propaganda privada dos empreendimentos e pelos agentes atuantes em diversos níveis da sociedade, como no caso dos conselheiros municipais.

Por outro lado, os atores vinculados ao Estado, em nível estadual e regional, e os pesquisadores tendem a oferecer uma lente mais crítica ao processo de expansão urbana, apontando questões concretas sobre o ambiente hídrico, ecossistemas e a sociedade. Para esses grupos, a norma não é suficiente para regular adequadamente a complexidade das relações socioambientais e dos limites materiais de exploração, bem como das articulações políticas, e, por isso, acaba sendo flexibilizada para atender às demandas do setor produtivo.

Sobre isso, pode-se tomar as inovações trazidas pela Lei 15.434/2020 do estado do Rio Grande do Sul – discutida na seção 5.1.4 – que criou o autolicenciamento ambiental pelas LACs. Esse movimento inverte a lógica da fé pública, fazendo com que o Estado dê crédito à mera declaração do empreendedor e aja como fiscalizador apenas sob demanda. Concomitantemente, a fiscalização é

dificultada em decorrência das condições financeiras do Estado, como se pôde observar em diversos relatos das atas dos conselhos municipais.

Ao delegar ao próprio empreendedor o critério de validação dos condomínios, o Estado terceiriza a responsabilidade ética sobre o meio ambiente. Essa contradição é percebida por diversos respondentes, mas permanece oculta ou ignorada pelos agentes de Estado em nível municipal. Com tantas fragilidades de fiscalização — apontadas especialmente pelos agentes municipais — torna-se contraditório sustentar que a legislação e o aparato institucional garantem segurança e justiça ambiental, enquanto as leis são esvaziadas, as estruturas de fiscalização precarizadas e o controle social capturado por agentes com interesses econômicos.

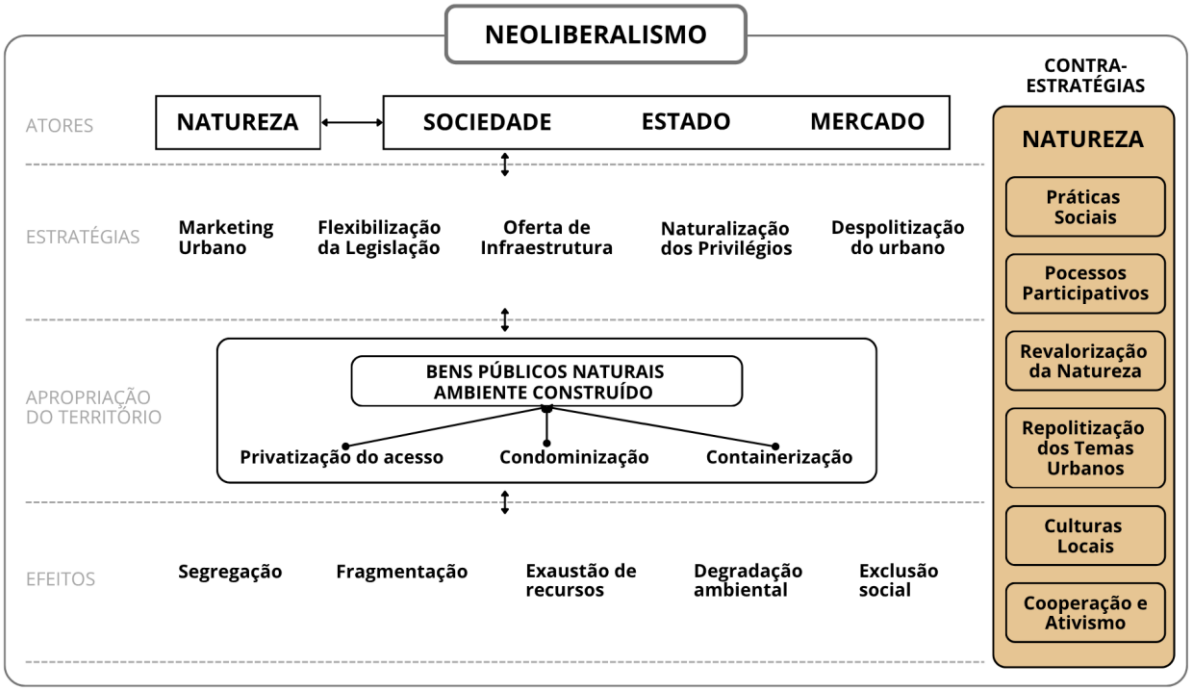
Tomem-se, a título de ilustração, as flexibilizações estabelecidas no Novo Código Florestal (nacional), que reduziram a proteção das APPs – deixando a cargo dos municípios a definição de limites de uso em alguns casos –, bem como as flexibilizações trazidas nas legislações estaduais e no próprio Plano Diretor de Osório (e outras leis urbanísticas), com no caso da possibilidade de conversão de contrapartidas em dinheiro, melhorias ou projetos de interesse do município.

Até mesmo as contrapartidas materiais exigidas dos condomínios e loteamentos, que servem como compensação social e econômica, como as áreas de lazer com acesso público, são flexibilizadas e podem ser convertidas em pecúnia (sem destinação específica) ou em benfeitorias que atendem aos usuários do próprio empreendimento.

A pacificação identificada nas respostas dos questionários em relação aos conflitos sociais, ambientais e econômicos, demonstra que uma parcela considerável da sociedade osoriense está capturada pelo pensamento desenvolvimentista e influenciada pela propaganda patrocinada pelo mercado imobiliário. Esse é o auge do projeto neoliberal: o expropriado convencido de que esse processo é bom para ele.

Não se pode, todavia, ignorar as vozes dissonantes que trabalham por uma virada ética na direção das políticas públicas e da gestão do Estado. Precisa-se, de fato, de uma maior mobilização e alcance de ações por esses agentes de mudança e de resistência, de forma a alcançar a ressignificação do Estado e de suas estruturas.

Figura 40 - Modelo analítico da produção do espaço sob o neoliberalismo e suas contra-estratégias socioespaciais.



Fonte: elaborado pelo autor (2026).

Esse modelo demonstra as relações entre os atores centrais e pilares da pesquisa, tomando a Natureza como base material para a existência da tríade Sociedade, Estado e Mercado. A apropriação do território se dá por meio de estratégias hegemônicas de Mercado, utilizando o Estado como parceiro. Nesse processo de apropriação de Mercado, as estratégias que se evidenciam são o Marketing Urbano, a Flexibilização da Legislação, a Oferta de Infraestrutura (para atender as demandas dos empreendimentos), e a Naturalização dos Privilégios e a Despolitização das Questões Urbanas (como forma de controle e dominação política da população). O Estado neoliberal atua como uma empresa em competição de mercado intermunicipal, oferecendo o solo e as lagoas como atrativo para investimentos imobiliários, visando fugir do estrangulamento fiscal imposto pelas políticas austeras impostas pelo próprio modelo de gestão neoliberal.

Para tanto, o Estado flexibiliza as normas de proteção ambiental e de gestão da expansão urbana, terceirizando o planejamento urbano. A flexibilização e consolidação consequente na forma da lei oferecem aos empreendedores a segurança jurídica necessária ao sucesso de seus investimentos. Em contrapartida, sob a pretensão de conferir legitimidade ambiental e social, determinados dispositivos legais são alterados ou instituídos desprovidos de mecanismos de controle ou

obrigatoriedade de execução, assumindo um caráter marcadamente simbólico em detrimento de sua efetividade concreta.

Esses processos pressionam ecossistemas naturais, degradando, poluindo e exaurindo sua capacidade de absorção e regeneração. Isso se liga às mudanças climáticas e à emergência climática à medida e que a expansão urbana sobre áreas de natureza, a impermeabilização do solo, entre outros fatores, contribui para o aquecimento global e para o aquecimento local (bolsas de calor), mas também intensifica os efeitos locais de eventos climáticos extremos, como é frequentemente observado no Litoral Norte e em Osório.

Ocorre, entretanto, que a população que mais tem sentido esses efeitos negativos é a população das áreas mais densamente ocupadas, e não as residentes em condomínios e loteamentos de acesso controlado. Esses fatores evidenciam o processo de injustiça ambiental em curso na cidade, bem como a injustiça de acesso aos bens públicos.

A aceleração e intensidade da ocupação do solo por condomínios e loteamentos de acesso controlado permitem classificar esse processo como uma condominização do espaço, que privatiza o acesso aos bens públicos lagunares, segrega a sociedade e elitiza os espaços de uso comum, favorecendo equipamentos estranhos ao território, instalados artificialmente no terreno, como containers que armazenam poder e bens.

A privatização dos espaços públicos e todo o impacto decorrente dela não é completamente capturada pela sociedade civil, nem mesmo nos espaços de discussão do planejamento da cidade. Quando esse processo é pautado, sua análise ocorre sob uma ótica de naturalização do privilégio, do prêmio ao vencedor – o discurso neoliberal em essência. Essa concepção despolitizada da ocupação do solo promove a desconflitualização da política urbana, favorecendo o interesse privado, que mascara sua ação predatória pelo cumprimento das normas.

Enquanto isso, a população, discursivamente capturada pelos mecanismos neoliberais de despolitização e desconflitualização, opera sob uma visão desenvolvimentista, que ampara e defende o crescimento imobiliário como uma saída para o crescimento econômico, ignorando, entretanto outros fatores sociais, ambientais e culturais que só entram na equação como entraves ao “desenvolvimento”.

Em decorrência dessas pressões socioambientais, emergem contra-estratégias que podem, como resultado da participação social nas questões políticas da cidade, reorganizar a produção do espaço, partindo da compreensão dos limites e cuidados que a Natureza impõe, modificando a relação de apropriação social que se dá com ela.

Algumas dessas contra-estratégias são possibilidades que partem da ação cidadã desvinculada das estruturas do Estado, tais como os movimentos de resistência e enfrentamento social, caso do Movimento em Defesa do Litoral Norte, que tem apresentado ações relevantes contra o lançamento de esgoto tratado no Rio Tramandaí e também contra o avanço da especulação imobiliária. Atividades culturais realizadas organicamente pelas comunidades e ações de resistência que congregam segmentos periféricos e tradicionais, como pescadores, ribeirinhos, quilombolas, sem-teto, sem-terra, entre outros, são exemplos de ações que não necessitam das estruturas estatais para sua instituição e atuação.

Algumas contra-estratégias, por outro lado, atuam do lado de dentro das estruturas, e podem contribuir para uma ressignificação do Estado, mas também dele dependerão posteriormente. O aumento da participação social no planejamento das cidades depende da burocracia estatal, dos espaços democratizados, dos fóruns e das condições materiais de participação, por exemplo. Também o fortalecimento de partidos e candidaturas vinculadas à defesa ambiental e ao planejamento urbano sustentável são exemplos de ações de política institucional, operando por meio das estruturas formais do Estado. Esse cenário em que as contra-estratégias se estabeleçam e promovam contrapesos ao *status quo*, entretanto, só pode ser alcançado pelo tensionamento dos agentes sociais mobilizados.

6.2 CENÁRIOS POSSÍVEIS PARA GESTÃO PÚBLICA

No contexto dos desafios socioambientais impostos à gestão pública em âmbito municipal, cumpre discutir, como parte da proposição desta pesquisa, cenários possíveis que contribuam com a gestão e o futuro do território.

Neste sentido, o exercício de elaboração de tais cenários lança mão do método empregado por Reyes *et al* (2014) e Reyes (2016). O “projeto por cenários” consiste em um exercício dialético que visa projetar um conjunto de possibilidades futuras a

partir da realidade material do presente e dos conflitos e disputas que conforma a realidade do território.

Não se trata, entretanto, de uma idealização de um futuro ou espaço ideal, mas de um “n” número de possibilidades resultantes das narrativas, olhares e forças que se sobrepõem e conflitam, e que, nessa mecânica, revelam a realidade do território.

Assim, promove-se a proposta de um conjunto de cenários, amparados na realidade presente, com suas contradições, disputas e reflexos na sociedade, na natureza e nas estruturas de Estado e de Mercado, como demonstra-se na Figura 41.

Figura 41 - Elaboração de cenários possíveis para o futuro do território osoriense.



Fonte: elaborado pelo autor (2026).

Tomando dois modos – antagônicos por princípios – de atuação do Estado, configuradas a partir das principais tendências e forças de atrito evidentes na sociedade presente, apresenta-se o cruzamento de duas categorias de análise que envolvem, de um lado, o modo de atuação do Estado, que apresenta em um de seus extremos (linha horizontal) o Estado Neoliberal, ou seja, com redução profunda de estratégias e políticas sociais, favorecimento aos interesses privados, política de expansão do mercado imobiliário sem contrapartidas sociais e ambientais e, de outro, um Estado Progressista, ou seja, um modelo voltado prioritariamente ao bem estar social, com políticas públicas voltadas à sociedade em seu todo, priorizando as necessidades de populações vulneráveis, como habitação, por exemplo.

Na linha vertical, dispõe-se a produção do espaço urbano, destacando em seus extremos: a valorização da natureza, de um lado, e a sua negação, de outro. Destaca-se aqui a contradição evidenciada nesta pesquisa quanto à apropriação social da natureza, apontando os conflitos entre a expansão imobiliária a valorização da natureza como ente de direitos e necessidade de vinculação à ação social, contrapondo-se à intensificação da produção imobiliária no contexto local.

A partir do estabelecimento dessas categorias se elabora o cruzamento dessas situações, evidenciando a produção do espaço sob as condições políticas do território.

O Cenário 1, operando na confluência entre um Estado neoliberal e uma política de produção do espaço amparada no mercado imobiliário, evidencia parcialmente o processo em curso no município, ou seja, o aumento da condominização e a habitação posta secundariamente em relação à especulação imobiliária, priorizando o valor de troca sobre o valor de uso. É um cenário que ignora a natureza, as capacidades e necessidades dos ecossistemas naturais.

O Cenário 2, por outro lado, mantém as políticas neoliberais de produção do espaço, mas com ênfase nas lagoas e a natureza como recurso. Nesse contexto, a natureza é tomada como ativo financeiro, incorporando o valor de venda da produção imobiliária, mas mantendo os custos socioambientais como externalidades. Essa proposta expõe a privatização das lagoas e do acesso, consolida os privilégios das classes econômicas abastadas, mantém o planejamento urbano sob o interesse do mercado. A condominização, tal qual ocorre no Cenário 1, continua como um processo inerente ao viés ideológico do Estado neoliberal, porém, no contexto de capturar a natureza como valor, ela se estabelece principalmente em margens de lagoas, rios e do mar, no contexto osoriense. A desregulamentação e flexibilização normativas são os instrumentos adotados nessa estratégia, reduzindo as áreas verdes sob proteção.

O Cenário 3, por sua vez, trabalha na justaposição de um Estado mais progressista, porém com priorização no setor da construção civil como indutor do crescimento econômico. Nesse caso, o mercado imobiliário se mantém estimulado, porém como ferramenta do planejamento urbano, produzindo habitações que atendam o crescimento populacional. Sabe-se que o mercado sempre produzirá acima do crescimento real, pois é importante para o setor que haja produto disponível e que isso estimula outras trocas e valorizações. O que se espera nesse Cenário, entretanto, é que essa expansão seja controlada e prioritariamente para o

atendimento de necessidades concretas. Aqui, o contexto de segunda residência ainda pode ser valorizado, pois trata-se de parte integrante do mais importante setor econômico da região, que é o turismo (ou veranismo). Trata-se de um contexto de maior controle e ajustes do Estado, utilizando as normativas como ferramenta para impor limites ao capital. Essa construção normativa e de planejamento, no contexto do progressismo, contaria com uma participação social mais concreta e solidificada.

Já o Cenário 4 mantém a postura progressista do Estado, porém sua orientação para a produção do espaço se baseia na valorização da natureza, operando pela manutenção ecossistêmica e na preservação dos espaços de natureza. Essa opção depreende uma maior restrição quando ao uso das margens dos corpos d'água, maiores restrições normativas, fiscalização e controle mais rígidos. Os serviços ecossistêmicos são priorizados e protegidos. Como isso impacta na opção da construção civil, de acordo com o que se tem em curso atualmente, essa virada de planejamento demanda a participação social na discussão da produção do espaço. Não se pode conceber esse cenário como realidade sem a tomada social na gestão do território.

Compreende-se que a realidade material do presente permite observar os cenários 1 e 2 mais próximos do percurso da sociedade capitalista atual, materializando-se na exploração da terra e da natureza a partir da expansão descontrolada do mercado. Os cenários 3 e 4, embora mais distantes da atual realidade, são componentes factíveis a partir da ação das comunidades em contraposição ao esgotamento de recursos naturais, dos problemas urbanos derivados da expansão urbana desordenada e da omissão deliberada do Estado em termos regulatórios e de controle.

As lutas e resistências promovidas por comunidades, coletivos e representações da sociedade civil organizada na cidade e na região do Litoral Norte, como pelo Movimento em Defesa do Litoral Norte, têm capacidade de mobilização social e oferecem os atritos que conformam os territórios. Esse grupo tem atuado fortemente na defesa da BHRT, combatendo a especulação imobiliária e as estratégias danosas ao meio ambiente por parte em empresas como a CORSAN Aegea. Há diversos outros movimentos com menor exposição na mídia, mas com igual importância dentro de seus contextos de trabalho.

O crescimento do mercado imobiliário e o avanço sobre espaços de natureza provoca a reação popular, que forma uma força de contraposição, gerando novos cenários e realidades que não são compreensíveis a priori.

Também se deve levar em conta que o próprio mercado imobiliário osoriense (e regional) pode encontrar em breve as consequências de suas próprias contradições. No caso de Osório, por exemplo, tem-se o descompasso entre o crescimento populacional e o crescimento de imóveis e lotes negociados. Se o mercado crescer muito acima da população, o que hoje é investimento em um mercado futuro pode se desvalorizar por não encontrar um mercado não especulativo. Em outras palavras: se a produção imobiliária for vendida para “investidores” e não para moradores (de primeira ou segunda residência), logo o investimento perderá o valor e os preços tenderão a cair. Sem contar que determinados produtos imobiliários como os condomínios, quando não conseguem efetivar as vendas em quantidade ideal, se tornam inviáveis e tornam-se prejuízo para as construtoras e incorporadoras e até mesmo para o cliente que adquiriu a “promessa” do empreendimento e da rentabilidade futura. Essa bolha imobiliária altera as dinâmicas socioeconômicas e os espaços de natureza no presente, mas podem gerar impactos importantes consequentes tanto de seu sucesso quanto de seu fracasso.

As gestões municipais devem manter o olhar para o futuro, planejando de forma estratégica o crescimento da cidade, considerando as áreas mais propícias, o adensamento e a verticalização consciente nas áreas adequadas para isso.

A compreensão de que há limites para o crescimento e que a qualidade de vida é um fator fundamental para a “vida” da cidade é peça chave para essa reformulação de estratégia. Há diversas iniciativas que precisam ser observadas pelos gestores públicos, como as cidades esponja e a arquitetura verde-azul, considerando a riqueza ecossistêmica de ambientes naturais como o litoral gaúcho, por exemplo.

Sobre as cidades esponja, é essencial destacar que Osório já é uma cidade naturalmente inserida nessa classificação, ou seja, com capacidade de absorção das chuvas, e isso se dá justamente em função de suas margens de lagoas, com áreas de banhado e várzeas. Em vez de refazer estruturas, o município deve manter resguardado aquilo que a natureza já oferece como serviço ecossistêmico.

Em uma gestão participativa, os Conselhos teriam representações ampliadas, com mais cadeiras e com mais entidades, principalmente da sociedade civil,

considerando as reais necessidades sociais, como moradia, emprego, acesso, educação, saúde, etc. Para além da mera especulação imobiliária, é importante destacar que a opção por morar em locais regulados e fechados é, em parte, motivada pela deterioração dos serviços públicos ofertados.

Resgata-se a questão da segurança pública, que é um fator de atração para modelos de habitação containerizada, em um processo de descoletivização, priorizando o estilo de vida individualista e o ganho unitário.

Uma gestão orientada para a qualidade de vida passa não só pelo planejamento da ocupação urbana, mas por servir aos cidadãos com serviços de qualidade, dos quais os municípios são parte, mas não são o todo. É necessário que o papel do Estado supramunicipal também seja revisto e que atenda às mesmas diretrizes mencionadas nesta pesquisa.

Os cenários 3 e 4, preveem uma profunda reformulação ética do papel do Estado. Ética do ponto de vista ambiental, social e econômico, orientada à população e suas necessidades reais acima de quaisquer interesses particulares ou direcionados pelo Mercado. Consistem, acima de tudo, em se desvencilhar da cultura neoliberal que impregna a vida cotidiana e altera as relações sociais com o mundo.

As possibilidades para a gestão municipal passam por uma postura de ruptura com os processos de mercantilização da cidade ou pela continuidade do processo.

A mobilização para essa virada ética do Estado deve partir de uma forte mobilização da sociedade, pressionando o poder público e os próprios agentes de mercado, trazendo luz sobre essas dinâmicas e reivindicando acessos, transparência e diálogo. Essa evidenciação das dinâmicas existentes é justamente uma das contribuições desta pesquisa. A sociedade informada tem maior poder de agência e cria condições para reivindicar seus direitos e denunciar as irregularidades.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

7.1 RESPOSTAS ÀS QUESTÕES DE PESQUISA

Para tornar esta seção objetiva, visto que já se discorreu suficientemente sobre a contextualização, o levantamento e análise dos dados, bem como sobre a produção crítica do estudo, passa-se imediatamente à resposta à questão norteadora e à resolução dos objetivos definidos para esta pesquisa.

Considera-se que os objetivos propostos foram alcançados com sucesso. A questão central da pesquisa é: qual é o papel do Estado na mediação de interesses distintos dos atores atuantes nas dinâmicas socioeconômicas de Osório em relação ao acesso aos bens públicos lagunares? Dessa questão tem-se o objetivo geral, que consiste em compreender as ações do poder público (Estado) em relação à expansão da urbanização e privatização de acesso a bens públicos, especialmente os municipais e lagunares.

Durante toda a pesquisa, a resposta a essa pergunta foi construída e se buscou, passo a passo, alcançar o objetivo proposto, de modo que é um desafio de alta complexidade estabelecer uma única resposta para a questão, visto que consiste em múltiplas camadas interligadas, interdependentes, autoproduzidas e retroalimentadas.

O papel do Estado, que opera sob a lógica neoliberal e empresarial, tem sido o de facilitar o ganho do setor privado. O contexto regional de Osório coloca esse espaço geográfico com características das quais o mercado imobiliário tem se valido e, de forma acelerada e intensa, tem ocupado por meio do modelo de condominização do espaço.

Esse processo é intensificado em margens de lagoas e rios, o que surge como fator diferencial e que favorece a competição intermunicipal por investimentos, de forma que o poder público trabalha com o objetivo de promover e facilitar esse movimento empresarial da construção civil, incentivando por meio de isenções e renúncias fiscais e de alterações legais mais permissivas.

O planejamento urbano é delegado ao setor privado, que determina quanto e para onde corre a urbanização da cidade. Não há um planejamento público claro estabelecido, sendo o zoneamento refeito sob demanda, sem nenhuma diretriz estabelecida e sem uma reflexão de longo prazo.

Percebe-se a ausência de cautela e de proteção ambiental, bem como não se contabilizam os impactos sociais que esses empreendimentos causam, submetendo a população em geral a um processo de desincentivo ao uso dos bens públicos lagunares, dificultando e elitizando o acesso às lagoas.

Enquanto se fala sobre cidades inteligentes, cidades do futuro, sobre a emergência climática e a injustiça ambiental, o governo municipal parece não reconhecer que o município também é contribuinte desse sistema e que a falta de um planejamento multidisciplinar e com perspectivas de futuro compromete a sustentabilidade no plano global e local.

Esse conjunto de omissões intencionais, flexibilizações normativas, entrega do solo e da paisagem sem critérios rígidos, desconsideração do aspecto de uso público dos bens lagunares e a segregação produzida pela condominização conformam o cerceamento do Direito à Cidade à grande maioria da população. O Estado não trabalha pelo equilíbrio de usos e direitos, ele trabalha na cancela, decidindo quem pode e quem não pode acessar os bens públicos que compõem a base material ecológica e cultural de Osório.

Em síntese, e como tentativa de resposta objetiva à questão de pesquisa, considera-se que o papel do Estado municipal em Osório, amparado e até mesmo condicionado pelo Estado em múltiplas escalas territoriais e institucionais, tem sido o de facilitador do mercado imobiliário, como estratégia de competição intermunicipal, operando sob a lógica neoliberal e empresarial. Isso se consolida na flexibilização normativa (Plano Diretor reformado, zoneamento por encomenda), na oferta de incentivos fiscais às construtoras, na precarização e minoração da fiscalização ambiental, e no direcionamento da infraestrutura e recursos públicos para o atendimento dos empreendedores e da parcela da sociedade que vai usufruir dos condomínios. O resultado é o cerceamento do direito à cidade em vários aspectos, especialmente no acesso aos bens públicos – progressivamente privatizado e elitizado, enquanto o restante da população (a esmagadora maioria) é desincentivada ao uso desses espaços, gerando injustiças socioambientais graves. Ainda que isso seja produzido intencionalmente pelo Mercado e pelo Estado, demonstra a falta de planejamento orientado ao desenvolvimento sustentável, com perspectiva de futuro, observando questões como a mudança e emergência climáticas e seus impactos no território.

7.1.1 Resgatando as questões secundárias

1. Quais os efeitos socioambientais da expansão urbana no entorno das lagoas do município de Osório?
    - **Objetivo:** Analisar os efeitos socioambientais envolvidos na expansão urbana do município de Osório em direção às áreas de maior proximidade com os ambientes lagunares.

O crescimento dos empreendimentos imobiliários analisados acarreta a supressão das áreas rurais, da paisagem natural, do acesso aos bens públicos lagunares e a redução das áreas de APP pelas alterações de zoneamento. É importante destacar que, com a modificação dos zoneamentos, as áreas de APP, que eram de 100 metros a partir da margem das lagoas, são diminuídas para apenas 30 metros, numa redução de 70%.

Também são impactados os ecossistemas locais e regionais, em decorrência das obras de infraestrutura que interferem no habitat de espécies variadas, inclusive endêmicas, e resultam na redução da diversidade ecológica, ameaça às espécies e na contribuição ativa para o aquecimento global e local, bem como para o agravamento dos impactos gerados por eventos climáticos extremos.

2. Como os atores econômicos (construtoras, empreiteiras, incorporadoras, mercado imobiliário, entre outros) influenciam no fluxo da produção da urbanização no entorno das lagoas?
    - **Objetivo:** Compreender a ação dos atores econômicos vinculados ao capital imobiliário, principalmente produtos de condomínios fechados, na expansão urbana no município de Osório nas áreas de entorno das lagoas.

Há diversos atores institucionalmente constituídos (construtoras, imobiliárias, incorporadoras), bem como agentes politicamente simpáticos às demandas do mercado (como alguns conselheiros municipais alinhados ao setor e representantes da sociedade civil) que apoiam o setor imobiliário.

Os empreendedores imobiliários são diversificados, desde pequenas construtoras locais, até grandes empresas do segmento, como Melnick e Andora. Outros agentes que compõem essa estrutura são as imobiliárias locais, muitas vezes

proprietárias de pequenas construtoras e de terras com potencial de se tornarem condomínios.

Esses agentes alcançam representações significativas nos espaços decisórios do município, ocupando Conselhos e condicionando o discurso da população em geral aos interesses do setor, sob diversas justificativas, baseadas principalmente em crescimento econômico. Ao ocuparem espaços do planejamento urbano, conduzem, condicionam e estabelecem o padrão de desenvolvimento do município, o que é observável nos registros das reuniões dos Conselhos, especialmente no CMPDO. A proposição da criação de zonas flexíveis, como a ZUE-N, ou as propostas de agilização de etapas administrativas do licenciamento desses empreendimentos são bons exemplos de como isso se manifesta na prática.

As margens das lagoas são um ativo essencial nesse modelo, aumentando a lucratividade e servindo como argumento de venda e valorização do espaço, do qual se valem para lucrar mais, ainda que isso implique na segregação socioambiental e na fragmentação urbana. Esse processo é evidenciado pela espacialização dos empreendimentos, como demonstrado nas Figuras 24, 26 e 27.

Esse objetivo foi alcançado a partir do reconhecimento desses atores nos Conselhos municipais, na análise das legislações flexibilizadas e nas posições dos respondentes vinculados ao mercado imobiliário.

3. Como a gestão pública municipal atua e como poderia ou deveria atuar diante da pressão imobiliária existente no município de Osório?
    - **Objetivo:** Compreender e discutir a gestão pública local, quais seus mecanismos de atuação e quais seus papéis em relação à pressão imobiliária nos ambientes lagunares.

Não se pode ignorar que o Estado municipal, na figura do Executivo, Legislativo e até mesmo nas instâncias de gestão democrática participativa – como devem ser os Conselhos Municipais – também atuam em consonância com o setor da construção civil. Essa atuação se dá por meio de flexibilizações normativas, agilização de processos administrativos e uma gestão pública com viés desenvolvimentista orientado pelo e para o mercado imobiliário.

A resposta a como a gestão pública atua foi alcançada a partir da análise das atas dos conselhos, evidenciando que ela opera via flexibilização da legislação e por consentimento e facilitação administrativa nas câmaras deliberativas, visando

expandir a urbanização a partir da condominização. O poder público municipal é agente facilitador e opera quase como um sócio oculto, um parceiro de negócios. O contrapeso ambiental e social é quase inexistente em relação à expansão urbana, sendo relegada a discussões muito restritas e sem efeito prático.

Entretanto, essa questão pede ainda um posicionamento de como a gestão pública deveria operar. Sendo assim, a partir das críticas urbana, geográfica e econômica, e pela análise dos achados da pesquisa, pode-se aferir que seria de proveito coletivo que, em primeiro lugar, houvesse um planejamento estratégico municipal, evitando as ações pontuais e improvisadas.

Defende-se um planejamento que considere aspectos que superem a superficialidade do crescimento econômico e encontre um equilíbrio entre economia, meio ambiente, bem estar e que valorize os aspectos humanos em múltiplos espectros, garantindo ainda a inserção das diversas camadas da sociedade na elaboração desse planejamento, oferecendo condições concretas de participação democrática, com a ampliação e diversificação de cadeiras nos conselhos, aumento quantitativo, qualitativo e com forte divulgação das audiências públicas.

Também se considera essencial que haja investimento e qualificação nas estruturas municipais de fiscalização e controle, com equipamentos e pessoal, além de incentivar o controle social sobre a expansão urbana e exploração irregular do solo e de recursos ambientais.

Seria fundamental a elaboração de um plano regional integrado, a partir da BHRT, por exemplo, que estabelecesse critérios justos para a ocupação das áreas vulneráveis ambientalmente, que sejam aplicados em todos os municípios da Bacia. Essa ação teria, além do efeito ambiental prático, um impacto direto na redução da competição predatória intermunicipal, já que os limites para a oferta de território e recursos estariam melhor definidos.

4. Quais seriam as possibilidades para a gestão municipal enfrentar as pressões do mercado e dos atores regionais, mantendo equilíbrio entre o bem-estar social e a preservação do meio ambiente?
    - **Objetivo:** Discutir cenários possíveis para a gestão pública moderna

Para alcançar este último objetivo, foi elaborado a Figura 41, no capítulo 6.2, em que se apresentam cenários contextualizados possíveis, derivados da combinação entre a atuação do Estado a forma como o espaço é produzido em cada contexto.

7.1.3 Contribuições, Limitações e Agenda de Pesquisas Futuras

A pesquisa se dedicou profundamente a compreender a situação de Osório, que tem como característica central a questão das lagoas. Apesar disso, a base estabelecida para análise do contexto local pode servir para investigar fluxos de produção do espaço em outros locais, talvez com pequenos ajustes metodológicos.

Os objetivos foram alcançados satisfatoriamente, de forma que a principal indagação desta pesquisa foi suficientemente esclarecida. O segundo objetivo específico poderia ser ainda mais aprofundado com um cruzamento de dados de financiamentos de campanha dos candidatos às eleições municipais, visando compreender se esses agentes do setor imobiliário, para além de uma atuação limitada às articulações empresariais, também manifestariam seus interesses por meio da política partidária. A compreensão disso traria outro elemento que pode ser suposto, mas que não foi provado, que é a agência política desses atores.

Os objetivos secundários foram, de forma geral, bem atendidos, mas pode-se fazer uma pequena referência ao quarto objetivo, que trata da elaboração de cenários possíveis à gestão pública. O trabalho de predição é muito subjetivo e pode ocasionar desvios por viés do autor e pela difícil previsão de resultados que derivam de constantes conflitos e das contra e justaposições entre camadas sociais e da transformação material do próprio território.

Nesse sentido, como contribuição desse objetivo, que reivindica uma mudança paradigmática no modelo de planejamento urbano das cidades, aponta-se que há espaço para uma qualificação da gestão, lançando mão de ferramentas de análise mais robustas e abrangentes, tomando emprestado da administração estratégica alguns métodos, mas aplicando-a de forma a promover uma gestão centrada nos aspectos sociais e ambientalmente ética. Para isso, é fundamental compreender que o planejamento urbano não se faz apenas com arquitetos e engenheiros, devendo ser, na verdade, uma tarefa multidisciplinar e democrática.

A viabilização de cenários transformadores impõe, portanto, a reestruturação do setor público, desde o planejamento até a priorização de investimentos e de infraestrutura para a melhor execução das suas atribuições.

Em relação à análise das legislações, reconhece-se que seria interessante que a pesquisa tivesse avançado na interpretação e análise de outras leis relacionadas ao

processo de urbanização e gestão ambiental, tanto em nível municipal quanto estadual ou nacional, entretanto, para o escopo desta proposta, não seria viável tal empreendimento. Isso poderá ser ampliado em estudos futuros mais direcionados a essa compreensão.

Outra limitação observada consiste na dificuldade de estabelecer a construtora ou empreendedor responsável pelo empreendimento, pois muitas vezes as licenças têm o solicitante modificado entre a Licença Prévia, de Instalação e de Operação, de forma que o rastreio se torna demasiado dificultado, além de que as licenças expedidas nem sempre mencionam a etapa (ou número de licença) anterior. Some-se a isso o fato de que as trocas de nomes ou a ausência dessa identificação são frequentes.

Em relação ao questionário aplicado, o número de respondentes é relativamente pequeno, entretanto seu objetivo é de permitir uma análise de perspectivas e interpretações dos grupos selecionados. Como a análise dos dados é prioritariamente qualitativa, não se constitui exatamente em uma limitação, mas se reconhece que a amostra ampliada, principalmente da sociedade civil, permitiria conclusões ainda mais profundas sobre a percepção dessa esfera da sociedade em relação aos questionamentos propostos.

Outro ponto que poderá ser explorado em pesquisas futuras é o dimensionamento das áreas condominiais no município, bem como a perda efetiva de APPs. Essas são contribuições importantes que estudos futuros podem oferecer e que estão no horizonte do autor como complementação a esse estudo.

Para além das limitações, cabe destacar as contribuições que esse estudo pode trazer para pesquisas na área e até mesmo como orientação para o planejamento urbano e a gestão pública.

Uma contribuição que pode auxiliar na compreensão da região do Litoral Norte é a proposta da separação analítica em dois litorais, pelas suas características geográficas, ambientais, econômicas e suas inter-relações, conforme apresentado no capítulo 2.2 e sintetizado na Figura 9. Essa proposta de separação de corpo de análise, quando se toma o Litoral Norte como objeto, permite realizar comparações mais coerentes. Por exemplo, ao se dimensionar o impacto do trabalho na construção civil, é irrelevante, desnecessário e até mesmo pode causar distorção, se a análise compreender o todo da região, mas pode ser muito mais pertinente se analisado em

relação à porção do LNRS que realmente tem vocação econômica para esse setor produtivo.

De forma geral, o método utilizado neste estudo pode servir como base para outras análises, em que o confronto entre a produção normativa e os impactos espaciais são interligados, bem como nos casos em que se fizer necessária a compreensão da percepção dos atores políticos e da sociedade civil nesses contextos.

O cruzamento de dados empíricos de fontes distintas – atas, leis e licenças – também apresenta potencial de contribuição como modelo metodológico para outras pesquisas na área.

Além disso, o modelo analítico proposto na Figura 40 representa as bases materiais e políticas que conformam o território, os atores, processos, efeitos e estratégias que produzem o espaço urbano, bem como as possíveis contra-estratégias possíveis para o enfrentamento da produção capitalista do espaço, sendo um modelo replicável em outros municípios e até mesmo em escalas regionais.

A emergência climática também é elemento relevante para o planejamento de cidades sustentáveis, adaptadas, resilientes e comprometidas com a preservação e conservação ambiental, pois se trata de uma condicionante concreta no presente e no futuro das cidades. Isso exige resiliência no presente, e, principalmente, um planejamento sólido para o futuro.

Certas ações são essenciais para a consecução dos diversos apontamentos trazidos nesta pesquisa:

- a inserção da população na tomada de decisão, com paridade nas cadeiras dos Conselhos, desburocratizando as representações e permitindo que pessoas sem vínculos institucionais também possam participar desses espaços;
- a revisão dos zoneamentos atuais e a remodelação deles visando uma melhor organização da cidade;
- a conversão das contrapartidas em melhorias e ampliação do acesso público aos bens lagunares;
- a cobrança permanente (anual) de contrapartidas desses empreendimentos, visto que continuam utilizando, fragmentando e tensionando o espaço público constantemente;

- o desincentivo a empreendimentos restritivos, como condomínios fechados, buscando como alternativa os loteamentos de acesso controlado, que apesar de oferecerem ainda alguma barreira de entrada (a identificação) não impossibilitam o acesso público.

Essas são algumas ações, mas muitas outras ainda trariam benefícios imediatos, seja em uma transição ou mesmo em um cenário ideal de transformação.

Como forma de sintetizar os achados e conclusões desta pesquisa, elaborou-se uma frase-síntese que pretende responder brevemente ao que se conclui de todo o processo de análise: *em Osório, o mercado imobiliário é o planejador urbano terceirizado; o Estado viabiliza a entrega dos ativos ambientais ao uso privativo e elitizado, facilitando a acumulação por despossessão dos bens públicos.*

Por fim, compreende-se que as transformações necessárias para uma ressignificação da relação da sociedade urbana com a natureza superam o território, mas que demandam agência local. É um processo de raiz social que precisa ser ampliado e exige a criação de ferramentas e arenas para que esses debates, mesmo – e especialmente – quando geram conflitos e desconfortos.

Trata-se de um chamado à base da sociedade às instâncias de formação política, ao estilo do que defendem Lefebvre e Harvey. Ou isso ou a despolitização da sociedade será tal que sequer será possível levantar questionamentos e apontamentos sobre a preservação ambiental e os limites ao crescimento econômico, como se fez nesta pesquisa, sem que essa preocupação seja considerada um retrocesso por grande parte da população e, principalmente, dos setores e atores com poder nas tomadas de decisão e no planejamento público.

REFERÊNCIAS

ABDALA, Paulo Ricardo Zilio; PUELLO-SOCARRÁS, José Francisco. **Reflexiones sobre la administración pública y el neoliberalismo en Nuestramérica, siglo XXI**. REAd, Porto Alegre, v. 25, n. 2, p. 22-39, 2019.

ACSELRAD, Henri; MELLO, Cecília Campello do A.; BEZERRA, Gustavo das Neves. **O que é Justiça Ambiental**. Rio de Janeiro: Garamond, 2009.

ADUFPel – ASSOCIAÇÃO DOS DOCENTES DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE PELOTAS. **Nota de repúdio ao regime acelerado de tramitação do novo código ambiental do RS**. AUDFPel, nov. 2019. Disponível em: https://www.adufpel.org.br/noticia/nota-de-repudio-ao-regime-acelerado-de-tramitacao-do-novo-codigo-ambiental-do-rs/2644/. Acesso em: jan. 2026.

ALVES, Manoel Rodrigues. **Cidade contemporânea: questões conceituais da conformação de sua espacialidade.** Revista Tópos, v. 1, n. 2, 2007. Disponível em: https://revista.fct.unesp.br/index.php/topos/article/view/2196.

ASFEPAM - ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES DA FEPAM. **Carta dos empregados da FEPAM sobre o novo Código Ambiental do RS**. ASFEPAM, 2019. Disponível em: https://asfepam.com.br/carta-dos-empregados-da-fepam-sobre-o-novo-codigo-ambiental-do-rs/. Acesso em jan. 2026.

BALISKI, Patrícia. **Condomínios populares horizontais fechados: um novo produto imobiliário na periferia metropolitana.** Revista Franco Brasileira de Geografia, n. 49, 2021.

BARBOSA, Adauto Gomes; COSTA, Ademir Araújo da. **O solo urbano e a apropriação da natureza na cidade.** Sociedade & Natureza, v. 24, n. 3, 2012.

BARBOSA, Rosângela N. de Carvalho. **Arranjo produtivo local, política do espaço e flexibilização do trabalho**. Serviço Social & Sociedade, n. 125, 2016.

BARGHINI, Alessandro; MEDEIRO, Bruno de. **A iluminação artificial e o impacto sobre o meio ambiente**. Revista Brasileira de Ciências Ambientais, v. 5, 2006.

BASTIAT, Frédéric. **O Estado.** São Paulo: Montecristo Editora, 2022. E-book.

BATISTA, Ramony Pereira; PEREIRA, Anete Marília; BORTOLO, Carlos Alexandre. **Segregação Socioespacial e os Espaços Residenciais Fechados em Cidades Médias.** Caderno de Geografia, v. 29, n. 58, 2019.

BOBBIO, Norberto. **Estado, governo, sociedade; por uma teoria geral da política**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1987.

BOBBIO, Norberto. **Estado, governo, sociedade. Fragmentos de um dicionário político.** Rio de Janeiro; São Paulo: Paz e Terra, 2017.

BOURDIEU, Pierre. Efeitos de Lugar. In: BOURDIEU, Pierre (Org.). **A Miséria do Mundo.** Petrópolis, RJ: Vozes, 2008.

BOURDIEU, Pierre. **Sobre o Estado:** Cursos no Collège de France (1989-92). São Paulo: Companhia das Letras, 2014.

BURGINSKI, Vanda Micheli. **Neokeynesianismo e neodesenvolvimentismo: expressões ideológicas do Estado neoliberal.** R. Katál., Florianópolis, v. 21, n. 2, p. 406-415, 2018.

BRAGA, Paula Marques. **Intervenções Urbanas em Áreas Centrais Históricas: paisagens particulares versus a banalização da paisagem.** Tese de Doutorado defendida no Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2013.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 07 fev. 2025.

BRASIL. Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997. Institui a Política Nacional de Recursos Hídricos, cria o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos [...]. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 134, n. 6, p. 470, 9 jan. 1997. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9433.htm. Acesso em: 01 fev. 2026.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 20 dez. 2025.

BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa e altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006 [...]. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 149, n. 102, p. 1, 28 maio 2012. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Acesso em: 13 mar. 2025.

BRASIL. Lei nº 14.285, de 29 de dezembro de 2021. Altera a Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, para dispor sobre as áreas de preservação permanente no entorno de cursos d'água em áreas urbanas consolidadas. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 159, n. 246, p. 1, 30 dez. 2021. Disponível em: https://in.gov.br/en/web/dou/-/lei-n-14.285-de-29-de-dezembro-de-2021-370917982. Acesso em: 13 mar. 2025.

BRASIL. Ministério do Trabalho e Emprego. **Relação Anual de Informações Sociais - RAIS**. Brasília: MTE, [2024]. Disponível em: https://www.gov.br/trabalho-e-emprego/pt-br/assuntos/estatisticas-trabalho/rais/rais-2023. Acesso em: 20 dez. 2025.

BRASIL. Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil. **Estatísticas do Simples Nacional**: optantes por UF e município - Simei. Brasília, [2024]. Disponível em: https://www8.receita.fazenda.gov.br/simplesnacional/aplicacoes/atbhe/estatisticassin

ac.app/EstatisticasOptantesPorDataMunicipio.aspx?tipoConsulta=2&optanteSimei=&anoConsulta=. Acesso em: 20 dez. 2025.

BRASIL, E. F. S.; PORTO, C. R. P.; RIZZON, K. **Pesquisa em turismo: costa doce e litoral norte do Rio Grande do Sul.** GEOGRAFIA, Rio Claro, v. 41, n. 1, p. 63-73, jan./abr. 2016.

BRASIL, Deilton Ribeiro; AMARAL, Carolina Furtado; PILÓ, Xenofontes Curvelo. **O reconhecimento da natureza como sujeito de direitos nas Constituições do Equador e da Bolívia.** Rev. de Direito Ambiental e Socioambientalismo, v. 6, n. 1, 2020.

BRENNER, Neil; THEODORE, Nik. **Neoliberalism and the urban condition.** City, v. 9, n. 1, 2010. p. 101-107. Disponível em: https://doi.org/10.1080/13604810500092106. Acesso em: jan. 2025.

BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos. **A Reforma do Estado dos anos 90:** Lógica e Mecanismos de Controle. Brasília: Ministério da Administração Federal e Reforma do Estado, 1997.

BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos. **Assalto ao Estado e ao mercado, neoliberalismo e teoria econômica**. Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo. v. 23, n. 66, 2009.

BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos. **Um novo gerencialismo democrático e desenvolvimentista.** Novos Estudos CEBRAP, n.42, v.1, 2023. Disponível em: https://doi.org/10.25091/S01013300202300010006.

BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos; OREIRO, José Luis. **A brief history of development theory. From Schumpeter and Prebisch to new developmentalism. Brazilian Journal of Political Economy,** v. 44, n. 1, 2024.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Enclaves fortificados: a nova segregação urbana**. Novos Estudos, CEBRAP, n. 47, 1997.

CAMPOS, Heleniza Ávila; SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da. Urbanização e dinâmica socioespacial nas aglomerações urbanas da Região dos Vales, RS. *In:* HEIDRICH, Álvaro Luiz; SOARES, Paulo Roberto Rodrigues; TARTARUGA, Iván Gerardo Peyré; MAMMARELLA, Rosetta (orgs.). **Estruturas e dinâmicas sociespaciais urbanas no Rio Grande do Sul:** transformações em tempos de globalização (1991-2010). Porto Alegre: Editora Letra 1, 2016.

CANIL, Katia; MOURA, Rodolfo Baêsso; SULAIMAN, Samia Nascimento; TORRES, Pedro Henrique Campello; NETTO, Anna Luisa Abreu; JACOBBI, Pedro Roberto. **Vulnerabilidades, riscos e justiça ambiental em escala macro metropolitana.** Mercator, Fortaleza, v. 20, 2021.

CAPELLE, Mônica Carvalho Alves; MELO, Marlene Catarina de Oliveira Lopes; GONÇALVES, Carlos Alberto. **Análise de conteúdo e análise de discurso nas ciências sociais.** Organizações Rurais & Agroindustriais - Revista Eletrônica de Administração da UFLA, n. 5, v. 1, 2003.

CARVALHO, Inaiá de; CORSO-PEREIRA, Gilberto. **A cidade como negócio.** EURE, v. 39, n. 118, 2013.

CASTRIOTA, Leonardo Barci. **Vivências efêmeras, lugares sem peso:** a estetização nas cidades contemporâneas. ComCiência, Caminas, n.122, Caminas, 2010.

CASTRO, Dilton de (org). **Ciclo das águas na bacia hidrográfica do Rio Tramandaí.** Porto Alegre: Via Sapiens, 2019.

CASTRO, Dilton de; MELLO, Ricardo Silva Pereira (orgs.). **Atlas Ambiental da Bacia Hidrográfica do Rio Tramandaí**. 2. ed. Porto Alegre: Via Sapiens, 2019.

CICLONE deixa mais de dez mortos no Rio Grande do Sul. **Nexo Jornal**, 17 jun. 2023. Disponível em: https://www.nexojornal.com.br/extra/2023/06/17/ciclone-deixa-mais-de-dez-mortos-no-rio-grande-do-sul. Acesso em: nov. 2025.

CONSELHO NACIONAL DO MINISTÉRIO PÚBLICO – CNMP. **Portal CNMP**, c2015. Disponível em: https://www.cnmp.mp.br/portal/institucional/476-glossario/8211-bens-publicos.

COSTA, André Dal'Bó da. **Dois tempos do neoliberalismo brasileiro como governo das cidades.** Cadernos Metrópole, v. 26, n.59, 2024. Disponível em: https://doi.org/10.1590/2236-9996.2024-5915.

DARDOT, Pierre; LAVAL, Christian. **A nova razão do mundo: ensaio sobre a sociedade neoliberal**. São Paulo: Boitempo, 2016.

DAVIES, Jonathan. **Rethinking urban power and the local state: Hegemony, domination and resistance in neoliberal cities**. Urban Studies, v. 51, n. 15, p. 3215-3232, 2014.

DEAN, Mitchell. **Rethinking neoliberalism.** Journal of Sociology, v. 50, n. 2, p. 150-163, 2014.

DIAS, Karina Soares. **Efeitos da iluminação artificial no comportamento reprodutivo de anuros.** Dissertação de mestrado (Curso de Biologia de Ambientes Aquáticos Continentais). Universidade Federal do Rio Grande, 2018.

DINIZ, Luciano dos Santos; MAGALHÃES, Ana Carolina Pioto; SANCHEZ JUNIOR, Paulo Fernandes. **Empresariamento urbano e city marketing: reflexões a partir da cidade de Belo Horizonte.** COLÓQUIO – Revista do Desenvolvimento Regional – Faccat. Taquara/RS, v. 18, n. 1, 2021.

DRIL, Andriy; GALKIN, Nataliya; BIBIK, Natalya. **Applying city marketing as a tool to support sustainable development in small cities: case study in Ukraine**. Transportation Research Procedia, v. 16, p. 46-53, 2016.

DUARTE, Vítor André da Silveira. **Potencialidades para o desenvolvimento do município de Osório:** levantamento e análise das cadeias produtivas locais à luz

dos Quocientes Locacionais. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional). Faculdades Integradas de Taquara – FACCAT – Taquara/RS. 2016.

ECCARD, Ana Flávia Costa; QUINTANILHA, Eloah Alvarenga Mesquita; TEZA, Jordana Aparecida. **A CIDADE COMO NEGÓCIO:** Urbanismo de Exceção e Pseudo-Sustentabilidade no Porto Maravilha, Rio de Janeiro. Revista Científica da FASF Faculdade Sul Fluminense, v. 11, 2026.

ELIAS, Guilherme Alves; LOPES, Marcéli de Souza; COSTA, Francisco Silva. **Flexibilização normativa nos estados de Santa Catarina e Rio Grande do Sul:** alerta ao licenciamento ambiental. VeredasdoDireito, v.22 n.2, e3036, 2025. Disponível em: http://dx.doi.org/10.18623/rvd.v22.n2.3036. Acesso em: jan. 2026.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. **Genealogia dos municípios do Rio Grande do Sul**. Secretaria de Planejamento, Governança e Gestão (SPGG). Departamento de Planejamento Governamental. Porto Alegre: SPGG, 2018.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. **Atlas Socioeconômico do Rio Grande do Sul.** Secretaria de Planejamento, Governança e Gestão (SPGG). Porto Alegre: SPGG, 2022.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. **L010 - Bacia Hidrográfica do Rio Tramandaí**. Secretaria Estadual do Meio Ambiente e Infraestrutura. Porto Alegre, 2024. Disponível em: https://sema.rs.gov.br/l010-bh-tramandai. Acesso em: 27/02/2024.

FANTE, Eliege Maria. **O discurso do desmonte do licenciamento ambiental no Rio Grande do Sul**. Faces da História, Assis/SP, v. 8, n. 1, 2021. Disponível em: https://seer.assis.unesp.br/index.php/facesdahistoria/article/view/1961/1790. Acesso em: jan. 2026.

FEPAM. Fundação Estadual de Proteção Ambiental Henrique Luis Roessler. **Mapa de Classificação dos Solos do Estado do Rio Grande do Sul quanto à Resistência a Impactos Ambientais.** Porto Alegre: FEPAM. 13 p. (n.publ.) Relatório final de consultoria elaborado por Nestor Kämpf. Mapa em meio digital. 2001.

FERNANDEZ, Sarita Mercedes. Economia, natureza e modernidade. *In:* DAL FORNO, Marlise Amália Reinehr; FERNANDEZ, Sarita Mercedes (orgs). **Economia e ambiente**. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2017.

SANTOS FILHO, Altair Oliveira; RAMOS, José Marçal; OLIVEIRA, Krysia de; NASCIMENTO, Tany. **A evolução do código florestal brasileiro.** Ciências Humanas e Sociais Unit, v. 2, n.3, p. 271-290, mar. 2015.

FLORES, Rafael Kruter; MISOCSKY, Maria Ceci. **Dos antagonismos na apropriação capitalista da água à sua concepção como bem comum**. O&S - Salvador, v. 22 - n. 73, p. 237-250, 2015.

FURTADO, Celso. **O Mito do desenvolvimento econômico.** São Paulo: Ubu Editora, 2024.

GARCIA, Lisandro Becker. **Uso dos macroinvertebrados bentônicos na avaliação da qualidade das águas das lagoas Marcelino, Peixoto e Pinguela, município do Osório, Rio Grande do Sul.** TCC (Bacharel em Ciências Biológicas com ênfase em Biologia Marinha e Costeira) – Universidade Estadual do Rio Grande do Sul e Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

GASPAR, Natália Morais. **Água e desenvolvimento:** análise de dispositivos governamentais brasileiros para a gestão dos recursos hídricos. Horizontes Antropológicos, v. 30, n. 70, 2024. Disponível em: https://doi.org/10.1590/1806-9983e700403. Acesso em: 10 jan. 2026.

GOMES, Amanda da Silveira Duarte. **A economia de Torres e de sua região de influência:** estrutura produtiva, dinâmica social e demográfica e potencial de desenvolvimento. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional). Faculdades Integradas de Taquara – FACCAT – Taquara/RS. 2020.

GOMIDE, Denise Camargo; JACOMELI, Mara Regina Martins. **O método de Marx na pesquisa sobre políticas educacionais.** Políticas Educativas, Santa Maria, v. 10, n. 1, 2016.

GONÇALVES, Guilherme. **"Aqui a gente não precisa ir à praia": como é veranear em um condomínio fechado do Litoral".** Zero Hora, 2026. Disponível em: https://gauchazh.clicrbs.com.br/comportamento/verao/noticia/2026/01/aqui-a-gente-nao-precisa-ir-a-praia-como-e-veranear-em-um-condominio-fechado-do-litoral-cmk7he1rr029r014ivup7pcvk.html. Acesso em: 21 jan. 2026.

GRANT, Maria J.; BOOTHT, Andrew. **A typology of reviews: an analysis of 14 review types and associated methodologies**. Health Information and Libraries Journal, n. 26, 2009.

GUDYNAS, Eduardo. **Direitos da natureza: ética biocêntrica e políticas ambientais.** São Paulo: Elefante, 2019.

HARDIN, Garret. **The Tragedy of the Commons.** Science, v. 162, p. 1243-1248, 1968.

HARRIS, Jonathan M; ROACH, Brian. **Environmental and natural resource economics:** a contemporary approach. Abingdon: Routledge, 2022.

HARVEY, David. **Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio.** São Paulo, Espaço e Debates, nº 39, p. 48-64, 1996.

HARVEY, David. **Globalization and the "spatial fix".** Revista Geographische. v. 3, ed. 2, 2001. Disponível em: https://www.geographische-revue.de/archiv/gr2-01.pdf. Acesso em: 11/03/2024.

HARVEY, David. **O Novo Imperialismo**. 2 ed. São Paulo: Edições Loyola, 2005.

HARVEY, David. **A Produção Capitalista do Espaço.** São Paulo: Annablume, 2006.

HARVEY, David. **Neoliberalismo: história e implicações**. São Paulo: Edições Loyola, 2008.

HARVEY, David. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013. Recurso digital.

HARVEY, David. **Cidades Rebeldes.** Do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo: Martins Fontes – selo Martins, 2014.

HARVEY, David. **17 Contradições e o fim do capitalismo.** São Paulo: Boitempo, 2016.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Divisão do Brasil em Mesorregiões e Microrregiões Geográficas.** IBGE: Rio de Janeiro, 1990.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Divisão regional do Brasil em regiões geográficas imediatas e regiões geográficas intermediárias 2017.** IBGE, Coordenação de Geografia. Rio de Janeiro: IBGE, 2017.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Biomas e Sistema Costeiro-Marinho do Brasil** - Rio de Janeiro: IBGE, 2019. 168 p. - (Relatórios metodológicos, ISSN 0101-2843; v. 45). Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101676.pdf. Acesso em: 23 dez. 2025.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico**. Tabela 9605 - População residente, por cor ou raça, nos Censos Demográficos. Rio de Janeiro: IBGE, 2024a. Acesso em: 03 jan. 2024. Disponível em: https://sidra.ibge.gov.br/tabela/9605.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Produto Interno Bruto dos Municípios**. Tabela 5938 - Produto interno bruto a preços correntes, impostos, líquidos de subsídios, sobre produtos a preços correntes e valor adicionado bruto a preços correntes total e por atividade econômica, e respectivas participações - Referência 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2024b. Acesso em: 30 jan. 2024. Disponível em: https://sidra.ibge.gov.br/Tabela/5938.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Pib dos Municípios**. Recurso digital. Mapa interativo. IBGE, 2026. Acesso em: jan. 2026. Disponível em: https://www.ibge.gov.br/apps/pibmunic/#/mapa.

ISAGUIRRE-TORRES, Katia Regina; MASO, Tchenna Fernandes. **As lutas por justiça socioambiental diante da emergência climática.** Revista Direito e Práxis, v. 14, n. 1, 2023.

KALINOSKI, Rafael; PROCOPIUCK, Mario. **Financeirização imobiliária em dois momentos: da produção à ocupação via proptechs.** Cadernos Metrópole, v. 24, n. 53, 2022.

KOTLER, Philip; KELLER, Kevin Lane**. Administração de Marketing.** São Paulo: Pearson Education, 2012.

KOTLER, Philip; ARMSTRONG, Gary. **Princípios de Marketing.** 15 ed. São Paulo: Pearson Education do Brasil, 2015.

LATOUR, Bruno. **Políticas da Natureza: como associar as ciências à democracia.** São Paulo: Editora Unesp, 2019.

LATOUR, Bruno. **A luta de classes será geossocial**. Tradução: Cepat. Instituto Humanitas Unisinos – IHU, São Leopoldo, 17 out. 2022. Disponível em: https://ihu.unisinos.br/categorias/623050-a-luta-de-classes-sera-geossocial-artigo-de-bruno-latour. Acesso em: 07 jan. 2026.

LAUREANO, Delze dos Santos; MAGALHÃES, José Luiz Quadros. **Código Florestal e Catástrofes Climáticas**. EcoDebate, 2011. Disponível em: https://www.ecodebate.com.br/2011/02/16/codigo-florestal-e-catastrofes-climaticas-artigo-de-delze-dos-santos-laureano-e-jose-luiz-quadros-de-magalhaes. Acesso em: fev. 2026.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade.** Itapevi, SP: Nebli, 2016.

LEFEBVRE, Henri. **A Revolução Urbana**. 2 ed. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2019.

LEFF, Enrique. **Tiempo de Sustentabilidad.** Ambiente & Sociedade, v. 3, n. 4, 2000.

LEFF, Enrique. **POWER-KNOWLEDGE RELATIONS IN THE FIELD OF POLITICAL ECOLOGY.** Ambiente & Sociedade. v. 20, n. 3, 2017. Disponível em: https://www.scielo.br/j/asoc/a/gM3FdfbDRwmGBTrPzmspKrQ/?lang=en. Acesso em: 14 mar. 2024.

LEIS MUNICIPAIS. **Legislação Municipal de Osório/RS**. 2024. Disponível em: https://leismunicipais.com.br/prefeitura/rs/osorio.

LOPES, Eduardo Batista; RUIZ, Thays Cristina Domareski; ANJOS, Francisco Antonio dos. **A ocupação urbana no Litoral Norte do Rio Grande do Sul, Brasil, e suas implicações no turismo de segunda residência**. UNIVALI, Balneário Camboriú, SC. Urbe - Revista Brasileira de Gestão Urbana (Brazilian Journal of Urban Management), v.10, n.2, 2018.

LOPES, Jana Miranda Mendes. **Das instalações de balanços nos espaços públicos: o que elas podem revelar sobre a produção das cidades contemporâneas?**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 18, n. 3. Disponível em: https://doi.org/10.22296/2317-1529.2016v18n3p466.

MACHADO, Ana Victória Delmiro; VERBICARO, Loiane Prado; REBELO, Thayná Monteiro; FERREIRA, Valeska Dayanne Pinto. **A construção da sociedade neoliberal brasileira: qual o lugar da democracia?** Direito e Praxis. Rio de Janeiro: v. 15, n. 2, 2024.

MACIEL, Fernanda. **ECL Urbanismo transforma Xangri-Lá: condomínios fechados e loteamentos com espaços de permanência pensados para morar,**

não apenas para veraneio. ECL Urbanismo, 3 out. 2025. Disponível em: https://www.eclurbanismo.com.br/post/ecl-urbanismo-transforma-xangri-lá-condomínios-fechados-e-loteamentos-com-espaços-de-permanência-pe. Acesso em: 21 jan. 2026.

MALUF, Sahid; Malufe Neto, Miguel Alfredo (atualizador). **Teoria Geral do Estado.** São Paulo: Saraiva Educação, 2018. 34 ed. Livro digital (E-pub).

MANDU, Beatriz dos Ramos. (2022). **Análise do desenvolvimento do Turismo na Praia de Pitangui/RN: estudo de caso baseado na percepção dos atores locais e veranistas.** Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Centro de Ciências Sociais Aplicadas. Departamento de Turismo. Artigo de conclusão do Curso de Turismo. Natal, RN: UFRN, 2022.

MAPA da água. **Repórter Brasil.** 2021. Disponível em: https://mapadaagua.reporterbrasil.org.br. Acesso em: nov. 2025.

MAQUINÉ é castigada pelas chuvas e prefeito apela para que pessoas deixem suas residências. **Dapraia News**, 02 jun. 2024. Disponível em: https://dapraianews.com.br/noticia/3950/maquine-e-castigada-pelas-chuvas-e-prefeito-apela-para-que-pessoas-deixem-suas-residencias. Acesso em: 08 jan. 2026.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos da Metodologia Científica**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

MARICATO, Ermínia. **Para entender a crise urbana.** São Paulo: Expressão Popular, 2015.

MARRA, Natalia Cardoso. **Municipalismo e a privatização da gestão urbana: um estudo da Região Metropolitana de Belo Horizonte.** Revista Sociedade e Estado – v. 35, n. 2, 2020.

MARTINS, Geraldo Inácio. **Estética da mercadoria e as dinâmicas de apropriação da natureza pelo turismo no litoral alagoano.** Caminhos de Geografia, Uberlândia-MG, v. 20, n. 69, p. 517–536, 2019.

MARTINS, Gustavo; LOURENÇO, Andréia Vigolo; CONTERATO, Marcelo Antonio. **Dinâmicas socioprodutivas da agricultura familiar na Encosta da Serra Geral do Litoral Norte do Rio Grande do Sul: contingências e respostas diante da múltipla incidência de Políticas Públicas (PP).** Revista IDeAS, Rio de Janeiro, v. 19, 2025.

MARTINS, M. L. R. Elementos para pensar a questão ambiental urbana. In: LIMONAD, E. CASTRO E. (org.) **Um novo planejamento para um novo Brasil?** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2014.

MARTINS, Rodrigo Constante. **Fronteiras entre desigualdade e diferença na governança das águas.** Ambiente & Sociedade, São Paulo v. XVIII, n. 1, p. 221-238, 2015.

MARX, Karl. **O capital: crítica da economia política: Livro I: o processo de produção do capital.** 1 ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2013. E-book.

MAY, Peter H. (org). **Economia do meio ambiente: teoria e prática.** Rio de Janeiro: Elsévier, 2010.

MAZZA, Alexandre. **Manual do Direito Administrativo.** 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

MENDES, Laís Carneiro; FELIPPE, Miguel Fernandes. **A geomorfologia do tecnógeno e suas relações com o rompimento da barragem fundão (Mariana, Minas Gerais).** Revista de Geografia, UFJF, v. 6, n. 4, 2016.

MENDES, Luíz. **Gentrificação turística em Lisboa: neoliberalismo, financeirização e urbanismo austeritário em tempos de pós-crise capitalista 2008-2009.** Cad. Metrop., São Paulo, v. 19, n. 39, p. 479-512, 2017. Disponível em: http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3906. Acesso em: 18 dez. 2025.

MICHEL, Maria Helena. **Metodologia e pesquisa científica em ciências sociais: um guia prático para acompanhamento da disciplina e elaboração de trabalhos monográficos.** 3. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

MILANI, Gabriela Böhm; OLIVEIRA, Lenise Guimarães de; BÜHLER, Juliane; GUIMARÃES, Marlon Cezar Maciel; GONÇALVES, Fábio Ferreira. **Avaliação da presença de resíduos de piretróides em amostras de água, sedimento e pescado na Bacia Hidrográfica do Rio Tramandaí (Rio Grande do Sul).** Revista Brasileira de Meio Ambiente, v.10, n.2, p.172-188, 2022.

MINISTÉRIO PÚBLICO DE GOIÁS. **Análise das principais mudanças que a lei federal nº 12.651/12 (Novo Código Florestal Federal), de 25 de maio (com as inserções advindas pela medida provisória nº 571/12, de 25 de maio, e pela lei federal nº 12.727/12, de 17 de outubro), trouxe ao ordenamento jurídico ambiental.** Disponível em: https://www.mpgo.mp.br/portal/system/resources/W1siZiIsIjIwMTMvMDQvMDUvMTRfMjJfMDdfMTA5X2NvbnNpZGVyYWNvZXNfQ0FPTUFfbGVpX2ZlZC5fMTI2NTEuMTIucGRmIl1d/consideracoes%20CAOMA_lei%20fed.%2012651.12.pdf. Acesso em: 30 dez. 2025.

MOGLIA COMUNICAÇÃO EMPRESARIAL. **Capão da Canoa virou case do mercado imobiliário com lançamento de tendências premium**. In: Jornal da Capital. 4 nov. 2025. Disponível em: https://jornaldacapital.com.br/jornal-da-capital/capao-da-canoa-virou-case-do-mercado-imobiliario-com-lancamento-de-tendencias-premium/. Acesso em: 22 nov. 2025.

MOHAI, Paul; PELLOW, David; ROBERTS, Timmons. **Environmental Justice.** Annual Review of Environment and Resources, 2009.

MORAES, Gabriel Kaspary. **O materialismo histórico como fundamento da teoria do Estado de Friedrich Engels.** Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Filosofia). Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre: 2023.

MOURA, *et al*. **A Urbanização na Zona Costeira: Processos Locais e Regionais e as Transformações Ambientais - o caso do Litoral Norte do Estado do Rio Grande do Sul, Brasil.** Ciência eNatura, Santa Maria, v. 37, n.42, 2015.

MUÑOZ, Francesc. **UrBANALización - En el Zoco Global de las Imágenes Urbanas.** Cidades, Comunidades e Territórios, n. 9. p. 29-38, 2004.

NÓBREGA, Flavianne Fernanda Bitencourt. **Teoria política e do estado.** Recife: Ed. UFPE, 2018. E-book.

NOSKOSKI, Luís Eduardo Carvalho; DALCIN, Menigui Spanevello; WEIMER, Maicon Roberto de Maria; LAGO, Adriano; ANDREATTA, Tanice; CHRISTOFARI, Luciana Fagundes. **Análise da contribuição agropecuária ao PIB frente a eventos climáticos extremos no Rio Grande do Sul.** Revista DCS, v. 22, n. 85, 2025.

OLIVEIRA, Clarice Misoczky de. Entrepreneuralism: empresariamento ou empreendedorismo urbano - duas traduções, dois significados. In: **Encontro Nacional da ANPUR, 16, 2015**. Anais[...] Belo Horizonte: ANPUR, 2015.

OLIVEIRA, Clarice Misoczky de; NICOLINI, Igor. **Revisão de Planos Diretores no neoliberalismo avançado: o caso de Porto Alegre/RS**. Cad. Metrop., São Paulo, v. 26, n. 61, e6160374, 2024.

OLIVEIRA, Fabiano Melo Gonçalves de; SILVA NETO, Manoel Lemes da. **Do direito à cidade ao direito dos lugares.** Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, v. 12, e20190180, 2020.

OLIVEIRA, Mariana Martins; LAGO, Adriano; NOGUEIRA, Carolina de Mattos; DAL' MAGRO; Glenio Piran; WEBER, Camila. **Análise das modificações decorrentes da reformulação do Código Florestal.** REVISTA CADERNO PEDAGÓGICO – Studies Publicações e Editora Ltda., Curitiba, v.21, n.9, p.01-20. 2024.

OSTROM, Elinor. **Governing the Commons:** The Evolution of Institutions for Collective Action, 32 NAT. RES. v.415, [1990] 1992. Disponível em: https://digitalrepository.unm.edu/nrj/vol32/iss2/6. Acesso em: jan. 2026.

OSTROM, Elinor. **Design principles and threats to sustainable organizations that manage commons.** Bloomington, Indiana: 1999. Disponível em: https://beyondostrom.blog.rosalux.de/files/2013/05/Design-Principles-and-Threats-to-Sustainable-Organizations-That-Manage-Commons.pdf. Acesso em: jan. 2026.

PADDISON, Ronan. **City Marketing, Image Reconstruction and Urban Regeneration**. Urban Studies, v. 30, n. 2, p. 339-350, 1993.

PAULANI, Leda Maria. O projeto neoliberal para a sociedade brasileira: sua dinâmica e seus impasses. In: LIMA, Júlio César França; NEVES, Lúcia Maria Wanderley. **Fundamentos da educação escolar do Brasil contemporâneo** [online]. Rio de Janeiro: Editora FIOCRUZ, p. 67-107, 2006.

PAULANI, Leda Maria. **A hegemonia neoliberal.** In: O desenvolvimento econômico brasileiro e a Caixa | Conferências. Palestra. Rio de Janeiro, Centro Celso Furtado/Caixa Econômica Federal, 2011. Disponível em: https://www.centrocelsofurtado.org.br/arquivos/image/201109261233410.LivroCAIXA_C_0_35.pdf

PEREIRA, Alvaro Luis dos Santos; PALLADINI, Gabriel Maldonado. **Parceria público-privada para construção de moradia popular: fundamentos institucionais para a expansão do mercado de habitação em São Paulo.** Cad. Metrop., São Paulo, v. 20, n. 43, p. 879-903, 2018.

POLSKA, Anna; POLSKI, Jan. **Urban Marketing of Small Cities.** Barometr Regionalny, v. 15, n.2, 2017.

PORTILHO, Fátima. **Sustentabilidade ambiental, consumo e cidadania**. São Paulo: Cortez, 2005.

Prefeitura Municipal de Osório - PMO a. **Podcast Osório em Pauta – Edição 7**. Osório, 14 jul. 2023. Facebook: PrefeituraDeOsorio. Disponível em: https://www.facebook.com/PrefeituraDeOsorio/videos/1668910256957703. Acesso em: 04 jan. 2026.

Prefeitura Municipal de Osório - PMO b. **Prefeito recebe visita dos empreendedores do Boulevard Osório**. Osório, 18 out. 2023. Facebook: PrefeituraDeOsorio. Disponível em: https://www.facebook.com/PrefeituraDeOsorio/posts/pfbid0uz6uVBDcBEhmci3d51grQ1U9YC3cHSvfvrAM9c6bhBV9tXo9evTcNDKGcZLw8hx4l. Acesso em: 04 jan. 2026.

Prefeitura Municipal de Osório - PMO c. **Osório no rumo do crescimento.** Osório, 28 nov. 2023. Facebook: PrefeituraDeOsorio. Disponível em: https://www.facebook.com/PrefeituraDeOsorio/videos/1085424279479440/. Acesso em: 04 jan. 2026.

RAMBO, Anelise; VIANNA, Gabriel. **Gestão social e políticas públicas: considerações sobre o litoral norte gaúcho.** I Simpósio Latino-Americano de Estudos de Desenvolvimento Regional, UNIJUÍ, Ijuí, 2018.

RIO GRANDE DO SUL. Assembleia Legislativa. Comissão de Assuntos Municipais – 12/06/2023. **Audiência pública híbrida, no Memorial do Legislativo, da Comissão de Assuntos Municipais para debater as consequências da alteração do perfil de empreendimentos no Desenvolvimento Urbano de Municípios que compõem o Aglomerado Urbano do Litoral Norte**. Porto Alegre: ALRS, 12 jun. 2023. 1 vídeo (185 min.). Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=Uzg0FVH6Mc0. Acesso em: 19 jan. 2026.

RIO GRANDE DO SUL – Lei Estadual nº 15.764, de 15 de dezembro de 2021. **Diário Oficial do estado do Rio Grande do Sul**: nº 247, 2ª edição, Porto Alegre, RS, páginas 9-23, 15 dez. 2021. Disponível em: https://www.diariooficial.rs.gov.br/diario?td=DOE&dt=2021-12-15&pg=462&ed=2. Acesso em: 06 jan. 2025.

RIO GRANDE DO SUL. Secretaria da Fazenda. **ICMS**: transferências aos municípios: repasses anos anteriores. Porto Alegre, [2024]. Disponível em: https://www.sefaz.rs.gov.br/Site/MontaMenu.aspx?MenuAlias=m_repasses_mun_icms. Acesso em: 20 dez. 2025.

RIO GRANDE DO SUL. Secretaria de Planejamento, Governança e Gestão. Departamento de Economia e Estatística (DEE). **IdeseVis:** visualização de dados do Índice de Desenvolvimento Socioeconômico do Estado. Porto Alegre, [2025]. Disponível em: https://idesevis.dee.rs.gov.br. Acesso em: 20 dez. 2025.

REIS, Marcelo Terra. **O TURISMO COMO ELEMENTO DE OCUPAÇÃO DO LITORAL NORTE DO RIO GRANDE DO SUL: TENDÊNCIAS AO TURISMO PERMANENTE**. 130 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional). FACCAT – Taquara, RS. 2015.

REYES, Paulo Edison Belo; RIGATTI, Decio; CAMPOS, Heleniza Ávila; PICCININI, Livia Terezinha Salomão. **The use of spatial syntax as a tool for scenario building:** The case of Lapa District in Rio de Janeiro (Brazil). Strategic Design Research Journal, Unisinos, v. 7, n. 1, 2014. Disponível em: https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/149883/000948312.pdf. Acesso em: 22 jul. 2026.

REYES, Paulo Edison Belo. **Projeto por cenários: uma reflexão sobre projeto.** Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Porto Alegre, 25 a 29 de Julho de 2016. Disponível em: https://www.anparq.org.br/dvd-enanparq-4/SESSAO%2048/S48-06-REYES,%20P.pdf. Acesso em: 22 jul. 2026.

RIBEIRO, Fernando Pinto. **O paradigma ambiental na globalização neoliberal: da condição crítica ao protagonismo de mercado.** Sociedade & Natureza, v. 24, n. 2, 2012.

RIBEIRO, Wagner Costa. **Justiça espacial e justiça socioambiental: uma primeira aproximação**. Estudos Avançados, v. 31, n. 89, 2017.

ROMEIRO, Ademar Ribeiro. Economia ou economia política da sustentabilidade. *In:* **Economia do Meio Ambiente**. Peter May, 2010.

ROUSSEAU, Jean-Jacques. **O contrato social: princípios do direito político.** 3ª ed. São Paulo: Martins Fontes, 1996.

SÁNCHEZ, Marcelo Pérez; AGUIAR, Sebastián. **Estado y promotores del neoliberalismo urbano: los barrios privados en Uruguay.** Cad. Metrop., São Paulo, v. 25, n. 57, pp. 371-396, 2023.

SANTOS, Thiago Rocco dos; RIBEIRO, Júlio Cézar Ribeiro. **A condominização do território: muros e grades em chão três-lagoense.** Boletim de Geografia, Maringá, v. 31, n. 3, 2013.

SANTOS JÚNIOR, Orlando Alves. **Urban common space, heterotopia and the right to the city**: Reflections on the ideas of Henri Lefebvre and David Harvey. Urbe.

Revista Brasileira de Gestão Urbana (Brazilian Journal of Urban Management), v. 6, n. 2, p. 146-157, maio/ago. 2014.

SCHÄFER, Alois; LANZER, Rosane; SCUR, Luciana. **Terra das Lagoas**. 2. ed. Caxias do Sul: Educs, 2016.

SCHÄFER, Alois; LANZER, Rosane; SCUR, Lucioana (Orgs). **Atlas socioambiental do município de Osório**. Caxias do Sul: Educs, 2017.

SCOTT, Dario. **A população do Rio Grande de São Pedro pelos mapas populacionais de 1780 a 1810**. Revista Brasileira de Estudos de População, v. 34, n. 3, 2017.

SILVA, Marina Raymundo da. **Navegação Lacustre Osório - Torres.** Porto Alegre: D.C. Luzzatto, 1985.

SIMAS, Tarciso Binoti; D'OLIVEIRA, Sônia Azevedo Le Cocq; CARVALHO, Carlos Maviael. **As estratégias de Marketing Urbano do Porto Digital.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 22, 2020.

SINGER, Paul. **O uso do solo urbano na economia capitalista.** Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, n. 57, p. 77-92, 1980.

SMITH, Adam. **A mão invisível.** São Paulo: Penguin Classics Companhia das Letras, 2013.

SOARES, Paulo Roberto Rodrigues. **Produção do espaço urbano, financeirização e gestão urbana nas metrópoles e cidades na atualidade.** E-metropolis, n. 40, v. 11 2020.

SORDELLO, R.; RATEL, O.; FLAMERIE DE LACHAPELLE, F; *et al.* **Evidências do impacto da poluição sonora na biodiversidade: um mapa sistemático.** *Environ Evid* **9**, 20 (2020). https://doi.org/10.1186/s13750-020-00202-y.

SOUZA, André dos Santos Baldraia; GIACOMELLI, Deizi; FALLER, Ronaldo Josué; KÖNIG, Solane. **Condomínios horizontais fechados em Xangri-Lá/RS:** os impactos ambientais e a (re)construção de práticas espaciais à beira-mar. Revista Ouricuri, Juazeiro, Bahia, v.12, n.2. p.01-17, jul/dez. 2022.

SOUZA, Angela Maria Gordilho. **Urbanismo neoliberal, gestão corporativa e o direito à cidade: impactos e tensões recentes nas cidades brasileiras.** Caderno Metrópoles, São Paulo, v. 20, n. 41, 2018.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Ambientes e territórios: uma introdução à ecologia política.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2019. E-book.

SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Fragmentação socioespacial.** Mercator (Fortaleza), v. 19, 2020.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda M. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. São Paulo: Editora Unesp Digital, 2017.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O desafio metodológico da abordagem interescalar no estudo de cidades médias no mundo contemporâneo.** Revista Cidades, v. 3, n. 5, 2006. Disponível em: https://periodicos.uffs.edu.br/index.php/cidades/article/view/12786/8355.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e Urbanização.** 16 ed. São Paulo: Contexto, 2022.

STROHAECKER, Tânia Marques; FUJIMOTO, Nina Simone V. Moura; FERREIRA, Anelise Helm; KUNST, Aline Vicente. **Caracterização do uso e ocupação do solo dos municípios do litoral norte do estado do Rio Grande do Sul.** Desenvolvimento e Meio Ambiente, Editora UFPR, n. 13, 2006.

STROHAECKER, Tânia Marques. **Trajetória do planejamento territorial no Litoral Norte do Rio Grande do Sul.** Boletim Geográfico do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, n. 27, p. 68-93, mar. 2016.

SZE, Julie; LONDON, Jonathan K. **Environmental Justice at the Crossroads**. Sociology Compass, 2/4, p. 1331-1354, 2008.

TAVARES, Philippe Drumond Vilas Boas; BARBOSA, Rodrigo Luz. **Análise do Discurso como ferramenta metodológica nas pesquisas em Ciências Humanas, sociais e aplicadas:** contribuições de Charaudeau e Fairclough. Revista Aquila, n. 27, v. 13, 2022.

TAVOLARI, Bianca. **Direito à Cidade: uma trajetória conceitual.** Novos Estudos, 2016.

TRINDADE, Pedro. **Município do Litoral Norte do RS tem comunidades ilhadas e aulas suspensas após chover quase o esperado para o mês inteiro.** G1 Rio Grande do Sul, 2025. Disponível em: https://g1.globo.com/rs/rio-grande-do-sul/noticia/2025/10/29/chuva-maquine-transtornos-litoral-norte-rs.ghtml. Acesso em: 08 jan. 2025.

THEODORO, Suzi H.; LEONARDOS, Othon H. **The Unsustainable Sustainability**. Anais da Academia Brasileira de Ciências, n. 93, v.1, 2021.

UCS – Universidade de Caxias do Sul. **Lagoas Costeiras 3**. UCS: Caxias do Sul, 2024. Disponível em: https://www.ucs.br/site/lacos3. Acesso em: 04/01/2024.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA – UFSM. **Como o uso de inteligências artificiais consome água?** UFSM, 2025. Disponível em: https://www.ufsm.br/2025/09/04/como-o-uso-de-inteligencias-artificiais-consome-agua. Acesso em: 10 jan. 2026.

URBINA, Francisco Báez. **Diseño Institucional y Des-colectivización en Chile: del Estado Social al Estado Neoliberal**. Izquierdas, v. 34, pp. 50-79, 2017.

VOCÊ bebe agrotóxicos? Descubra se a água da sua torneira foi contaminada, de acordo com dados do Sisagua. **Repórter Brasil, Public Eye e Agência Pública**. 2018. Disponível em: https://portrasdoalimento.info/agrotoxico-na-agua.

VALE, Gláucia Maria Vasconcellos; CASTRO, José Márcio. **Clusters, Arranjos Produtivos Locais, Distritos Industriais: Reflexões sobre Aglomerações Produtivas**. Análise Econômica. Porto Alegre, n. 53, 2010.

VEIGA, José Eli da. **Desenvolvimento sustentável: o desafio do século XXI.** Rio de Janeiro: Garamond, 2010.

XANGRI-LÁ. **Xangri-Lá completa 22 anos de Emancipação**. Xangri-Lá, 2014. Disponível em: https://xangrila.rs.gov.br/artigo/xangri-lá-completa-22-anos-de-emancipação. Acesso em: 15/ jan. 2024.

XIAO, Lu; WANG, Shuo; ODUOR, Ayub M.O., WANG, Zhihui; ZHANG, Hongxiang; LIU, Yanjie. **Artificial light at night alters morphology, phenology, and reproductive capacity in an annual herb.** Biological Conservation, v. 311, 2025.

WALKER, Peter A. **Ecologia política: onde está a ecologia? [Political Ecology: Where is the Ecology?]** Tradução: ALVES, Vicente Rosa. Desenvolvimento e Meio Ambiente, n. 23, p. 83-93, 2011.

WASSALL, Letícia Jorge; SCHICCHI, Maria Cristina da. **Urbanização descontínua**: fronteiras e novas centralidades. Estudo de caso do município de Paulínia (SP). Arquitetura revista, v. 7, n. 1, p. 34-53, 2011.

WENZEL, Fernanda. **Novo código ambiental do RS é aprovado sem passar pela Comissão de Meio Ambiente.** In: O Eco, jan. 2020. Disponível em: https://oeco.org.br/reportagens/novo-codigo-ambiental-do-rs-e-aprovado-sem-passar-pela-comissao-de-meio-ambiente/. Acesso em: fev. 2026.

WIENKE, Felipe Franz; COSTA, Jéssica Tavares Fraga. **Políticas de gestão de recursos hídricos:** uma análise sobre o estágio atual da implementação da cobrança pelo uso da água nas bacias hidrográficas do Rio Grande do Sul. Revista de Direito Agrário e Agroambiental, v. 10, n. 1, p. 38 – 55, 2024.

WÜRDIG, Norma Luiza; FREITAS, Suzana Maria F. de (Orgs). **Ecossistemas e biodiversidade do Litoral Norte do RS.** Porto Alegre: Editora Nova Prova, 2009.

ZHOURI, Andréa. **Justiça ambiental, diversidade cultural e accountability.** Desafios para a governança ambiental. Revista Brasileira de Ciências Sociais, v. 23, n. 68, 2008.

ANEXO A – Edital e pauta das audiências públicas para revisão do Plano Diretor de Osório – 2022/2023

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

EDITAL Nº 310/2022

O **MUNICÍPIO DE OSÓRIO**, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ sob o nº 88.814.181/0001-30, com seu Centro Administrativo localizado na Av. Jorge Dariva nº 1251, Centro, neste ato representado pelo seu Prefeito, Sr. **ROGER CAPUTI ARAUJO**, de acordo com o processo n° 30870/2022, **CONVIDA** a comunidade osoriense a participar das **AUDIÊNCIAS PÚBLICAS DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR** (conforme Anexo 1 deste Edital), a realizarem-se nos dias 14 e 22 de dezembro de 2022, ambas às 19 horas, no Plenário Francisco Maineri da Câmara de Vereadores de Osório, com transmissão ao vivo pelos canais digitais da Prefeitura Municipal de Osório.

Serão apresentadas as propostas elencadas, haverá tempo para debate e serão recebidas as participações *on line* por meio de mensagens de texto nos canais disponíveis. A partir das intervenções da comunidade, havendo necessidade, as propostas de alteração do Plano Diretor poderão ser reavaliadas pelo Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal.

Aos que se fizerem presentes no plenário, recomenda-se o uso de máscara do tipo PFF2, pede-se observar o distanciamento social e os hábitos de higiene adequados, inclusive com o uso frequente do álcool em gel – medidas que auxiliam na prevenção e diminuição da transmissão da Covid-19, da Influenza H1N1 e H3N2, da varíola dos macacos (monkeypox) e outros.

Mais informações podem ser obtidas com a Equipe de Gestão Territorial, por meio dos seguintes contatos: gestaoterritorialosorio@gmail.com / 51.3663.8343 / @planodiretorosorio no Instagram.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO, em 28 de novembro de 2022.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL | LEI Nº 3.902/2006 | PROPOSTAS DE REVISÃO			
Nº	ASSUNTO	JUSTIFICATIVA	TEOR
01	MOBILIDADE URBANA	Maior conexão regional entre os municípios do Litoral Norte	Art 10 - Constituem-se em Elementos Estruturadores da Região do Aglomerado Urbano do Litoral os eixos que constituem o arcabouço da região, os quais, com suas características diferenciadas, permitem alcançar progressivamente maior integração entre os municípios, entre o tecido urbano e o sítio natural, melhor coesão e fluidez entre suas partes, bem como maior equilíbrio entre as áreas construídas e os espaços abertos, compreendendo: (...) **X - O Sistema Integrado de Ciclorrotas conectando os municípios e as localidades;**
02	PERÍMETRO URBANO	Órgãos públicos e empresas prestadoras de serviço utilizam o Plano Diretor como referência para sua atuação no território	Art. 13 - O território municipal é dividido em Zona Urbana e Zona Rural. // §1º As Zonas Urbanas do território do Município ficam definidas pela seguinte descrição: **(...)** *XVI - limites revisados a partir das especificidades de que trata o artigo 17 desta Lei* (negado para salientar o novo texto do artigo 17) **// (...) // §5º As definições das áreas urbanas e rurais serão parâmetro para a aplicação de planos, ações e prestação de serviços públicos na forma da Lei.**
03	ATIVIDADES MINERADORAS	Esclarecer que as atividades de mineração são controladas e permitidas em Zona Rural	Art. 16 - (...) Zona Rural 1 - ZR1 - Zonas rurais tradicionais. Produção agropecuária, **extração mineral controlada** e habitação vinculada. (...) // Zona Rural 2 - ZR2 - Zonas Rurais tradicionais. Produção agropecuária, **extração mineral controlada** e habitação vinculada. (...)
04	ZONEAMENTO ECOLÓGICO E ECONÔMICO MUNICIPAL	Previsão no texto do Plano Diretor para que o Município possa trabalhar seu zoneamento local	Art. 15 - O Zoneamento proposto para todo o território do Município teve como elementos estruturadores as potencialidades, fragilidades e restrições do Meio Ambiente, identificados a partir do Zoneamento Ecológico e Econômico do Litoral Norte. // ~~Parágrafo único~~ **§1º** O ZEE é um conjunto de regras, diretrizes para o uso dos recursos ambientais estabelecidos por zonas que possuem padrões de paisagem semelhantes. **// §2º O Município deverá elaborar seu Zoneamento Ecológico e Econômico Municipal** *a partir das diretrizes do ZEE* (retirado para dar mais autonomia ao Município), **e que servirá de parâmetro de ocupação para as definições desta Lei.**
05	REVISÕES DE LIMITES URBANOS	Definição temporal de oficialização das alterações de perímetro urbano	Art. 17 - A criação, extinção ou modificações do Zoneamento será feita mediante lei específica, após serem submetidas à Audiência Pública. (...) **§4º As revisões de limites oficializadas por Decreto de Aprovação dos empreendimentos serão incluídas no Plano Diretor por meio de Lei Específica no ano seguinte à emissão dos Decretos.**
06	ASSISTÊNCIA SOCIAL	Atualização do texto das diretrizes	Art. 29 - São diretrizes da Assistência Social: (...) **// IV - garantir a primazia da responsabilidade do Estado na condução da política de assistência social e promover sua descentralização político-administrativa; // V - fortalecer a relação democrática entre Estado e sociedade civil; // VI - participar do cofinanciamento partilhado entre os entes federados; // VII - promover a matricialidade familiar e a territorialização no âmbito da assistência social; // VIII - garantir a participação popular e o controle social, por meio de organizações representativas, na formação das políticas e no controle das ações em todos os níveis; // IX - observar o disposto na legislação federal, estadual e municipal a fim de garantir uma ação atualizada e em sintonia com as políticas públicas.**
07	ASSISTÊNCIA SOCIAL	Atualização do texto das ações estratégicas	Art. 30 - São ações estratégicas da Assistência Social: (...) **// X - promover a proteção social, que visa à garantia da vida, à redução de danos e à prevenção da incidência de riscos; // XI - promover a vigilância socioassistencial; // XII - atuar na defesa de direitos, em especial dos mais vulneráveis; // XIII - promover a participação da população na gestão da política de assistência social; // XIV - garantir a centralidade na família para concepção e implementação de benefícios, serviços, programas e projetos, tendo como base o território.**
08	PRINCÍPIOS DO PLANO DIRETOR	Atualização do texto para contemplar a mobilidade urbana, o meio ambiente, o patrimônio histórico e a acessibilidade	Art. 6º - Este Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal rege-se pelos seguintes princípios: (...) // II - Direito à Cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbana e rural, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana e rural, ao transporte **coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade**, aos serviços públicos, ao trabalho, **à cultura** e ao lazer; // (...) // IV - Preservação e recuperação do **meio** ambiente natural **e do equilíbrio ecológico, respeitadas as vocações locais; // (...) // VI - A preservação do patrimônio cultural, material e imaterial, como recurso a ser usado para o desenvolvimento da cidadania cultural; // VII – A universalização da mobilidade e da acessibilidade.**
09	POLÍTICA URBANA	Detalhamento do texto sobre Patrimônio	Art. 7º - É objetivo da Política Urbana ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais e ambientais da propriedade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar equânime de seus habitantes mediante: (...) X - A proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, **material, imaterial**, artístico, paisagístico, arqueológico e urbanístico, **estes que são considerados como elementos fundamentais da identidade histórica e cultural do município e fontes de desenvolvimento, de atividades produtivas, de estudo e pesquisa;**
10	POLÍTICA DE TURISMO	Atualização do texto para contemplar os aspectos multidisciplinares do tema com base na realidade local	Art. 21 - São diretrizes da política de turismo: (...) // II - **Qualificar e** consolidar a posição do município como centro de turismo, **eventos**, lazer e veraneio **fomentando, desenvolvendo e explorando, de forma sustentável, a inter relação entre cultura, economia e meio ambiente como fator de interação social;**

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL | LEI Nº 3.902/2006 | PROPOSTAS DE REVISÃO			
Nº	ASSUNTO	JUSTIFICATIVA	TEOR
11	POLÍTICA DE TURISMO	Atualização do texto das ações estrastégicas de turismo em detalhamento à proposta nº 10	Art. 22 - São ações estratégicas para o turismo: (...) // **XII – preservar e valorizar os ambientes turísticos existente; // XIII – implementar e manter, em conjunto com os demais órgãos públicos e privados, banco de dados com informações turísticas; // XIV – promover programas, projetos e campanhas publicitarias que estimulem a consciência turística e o sentimento de pertencimento do cidadão osoriense.**
12	POLÍTICA DE CULTURA	Atualização e detalhamento das diretrizes	Art. 31 - São diretrizes no campo da Cultura: (...) // ~~II - Garantir a todos os espaços e instrumentos necessários à criação e produção cultural;~~ **II - Estimular e promover o acesso a todas as formas de produção e consumo de bens culturais materiais e imateriais; (...)** // IV - Assegurar o pleno funcionamento de equipamentos e serviços culturais municipais, **tais como museus, arquivos, bibliotecas, centros culturais, teatros, praças, parques e afins;** // (...) // V - Preservar e valorizar o Patrimônio Cultural **– Material e Imaterial –** e Paisagístico do Município. // (...) // **VII – estimular e apoiar a criatividade e todas as formas de livre expressão voltadas para a dinamização da vida cultural de Osório.**
13	POLÍTICA DE CULTURA	Atualização e detalhamento das ações estratégicas	Art. 32 - São ações estratégicas no campo da Cultura: II - Recuperar, restaurar, revitalizar e manter os equipamentos **e serviços** culturais da Cidade, como teatros, centros culturais, bibliotecas, museus, arquivos, corais, música, obra de arte e centros de terceira idade, **visando o resgate permanente e a consolidação do acervo da memória da cidade. (...)** // III - implantar ~~unidades~~ **equipamentos** culturais nas regiões menos providas de recursos; ~~V - Inventariar, tombar e restaurar o Patrimônio Cultural Material de interesse histórico, arqueológico, arquitetônico e artístico, e promover a utilização com finalidade à sua preservação e valorização;~~ // (...) // **V - Preservar a herança cultural de Osório por meio da pesquisa, elaborando e atualizando as formas de proteção do Patrimônio Cultural, material e imaterial, natural, arquitetônico, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico, por meio de: a) Registros e arquivos; b) Inventários; c) Tombamentos; d) Desapropriações; e) Adoção de planos, projetos e medidas de acautelamento e prevenção.** // (...) // VII - construir a casa de cultura **a partir de debate ampliado com a sociedade, com os agentes fazedores de cultura do município, com o Conselho Municipal de Política Cultural e com o Comitê das Crianças.** // (...) // **XIV - Incentivar a criação de mais equipamentos culturais na Cidade, tais como teatros, centros culturais, galerias de arte, bibliotecas, museus, espaços de manifestações culturais, etc, através de incentivos jurídicos, fiscais e administrativos, concedidos à particulares, pessoa física ou jurídica. // XV- Implementar incentivos fiscais aos proprietários de bens patrimoniais, culturais, históricos, artísticos, turísticos, paisagísticos e arqueológicos, de interesse público.**

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL | LEI Nº 3.902/2006 | PROPOSTAS DE REVISÃO			
Nº	ASSUNTO	JUSTIFICATIVA	TEOR
14	POLÍTICA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	Atualização do texto das diretrizes	Art. 115 - São diretrizes no campo de Patrimônio Histórico e Cultural: I - documentar, selecionar, proteger e promover a preservação, a conservação, a reciclagem, a revitalização e a divulgação dos **bens culturais – material e imaterial –** ~~bens tangíveis, naturais ou construídos, assim como dos bens intangíveis~~, considerados patrimônios ou referências históricas e culturais no âmbito do Município. (...) // II - **criar banco de dados, inventariar, tombar e** elaborar normas **e legislações específicas** para a preservação de bens culturais, vegetação significa e referências urbanas; // ~~III - revitalizar áreas degradadas, em especial a área no entorno da Lagoa do Marcelino;~~ **III – Preservar a área revitalizada no entorno da Lagoa do Marcelino e demais sítios de valor histórico e cultural, e promover a valorização da história local do bairro, antigo Porto;** // (...) // V - disponibilizar as informações sobre o patrimônio histórico-cultural à população **por meio de canais de comunicação**; // (...) // VII – incentivar a fruição e o uso público dos imóveis tombados **e de interesse cultural;** // VIII - Identificar, selecionar e localizar bens móveis e imóveis, ~~visando~~ **realizando** a preservação do patrimônio histórico e cultural de Osório // (...) // **§ 1º Entende-se por Patrimônio Material o conjunto de bens culturais móveis e imóveis de cunho histórico, antropológico, artístico, arquitetônico, raridade formal, inserção urbana, simbólico ou de referência, antiguidade e afetivo. // § 2º Entende-se por Patrimônio Imaterial as práticas e domínios da vida social, como os saberes e modos de fazer, identificados como elementos pertencentes à cultura comunitária; as celebrações, os rituais e festas que marcam a vivência coletiva do trabalho, religião, do tradicionalismo, entretenimento e outras práticas da vida social; formas de expressão, como as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas e lúdicas; espaços onde se desenvolvem práticas culturais, como santuários, feiras, praças e mercados. // § 3º A identificação das áreas e dos bens que constituem Patrimônio Cultural será objeto de estudos específicos, observados o valor histórico, o valor arqueológico, a excepcionalidade, os valores de representatividade, de referência, arquitetônicos, simbólicos, práticas culturais, tradições e heranças, considerando, ainda, as relações físicas e culturais com o entorno e a necessidade de manutenção de ambientação peculiar.**
15	POLÍTICA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	Atualização do texto das ações estratégicas	Art. 116 - São ações estratégicas da política do Patrimônio Histórico e Cultural: I - Utilizar **de mecanismos de proteção como banco e dados, inventário, tombamento, normas e** legislações municipais, **estaduais e federais** ~~ou tombamento~~ para proteger bens culturais **– materiais e imateriais –**, vegetação significativa, **áreas de lazer** e referências urbanas; // ~~II - Mapear e inventariar bens culturais e patrimônio ambiental, formando cadastro de dados informatizado;~~ **II - Inventariar, tombar e restaurar o Patrimônio Cultural Material de interesse histórico, arqueológico, arquitetônico e artísticos, e promover a utilização com finalidade à sua preservação e valorização, formando cadastro de dados informatizado;** // (...) // ~~V – incentivar a preservação do patrimônio por meio de mecanismos de transferência de potencial construtivo e implementar política de financiamento de obras e de isenções fiscais;~~ **V - Incentivar a preservação e a restauração dos bens considerados de valor histórico e cultural, através de incentivos jurídicos, fiscais e administrativos, concedidos ao particular, pessoa física ou jurídica; // (...) //** VII - incentivar a participação e a gestão da comunidade na pesquisa, na identificação, na preservação e na promoção do patrimônio histórico, cultural, ambiental e arqueológico, **inclusive criando projetos de formação e transmissão de conhecimento às crianças e adolescentes; // (...) //** IX - promover a instalação de centros de memória dos bairros, favorecendo a preservação de sua identidade, história e cultura, **e realizar, por meio da psicossociologia, a investigação da construção coletiva de um determinado local, inclusive com crianças e idosos; // (...) // XI - Promover a divulgação da memória e educação patrimonial e preservacionista, mediante palestras, seminários, mostras, exposições temporárias e itinerantes, publicações de documentos, pesquisas, depoimentos e campanhas educativas que ressaltem a importância da preservação dos acervos municipais; // XII - Buscar amparo científico para a pesquisa, a proteção e a preservação do patrimônio cultural do Município; // XIII - Elaborar junto às escolas, programas municipais de educação para o patrimônio, com parceiros através de convênios ou programas afins ou com recursos do Fundo Municipal de Cultura. // XIV - criar compensações, incentivos, captação de recursos e estímulos à Preservação, através da implantação do Fundo Municipal de Cultura; // XV - assegurar a recuperação e a preservação do patrimônio paisagístico natural, histórico, cultural, artístico e arqueológico local; // XVI - incentivar a recuperação e a manutenção de prédios significativos e a criação de espaços culturais e de lazer de uso coletivo; // XVII - criar mecanismos de punição à alteração não autorizada, à destruição ou desfiguração das áreas protegidas ou de interesse patrimonial; // XVIII - criar o Fundo Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural a fim de promover a preservação dos bens e a qualificação técnica para que profissionais atuem nos diversos níveis profissionais referentes ao tema.**

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL | LEI Nº 3.902/2006 | PROPOSTAS DE REVISÃO			
Nº	ASSUNTO	JUSTIFICATIVA	TEOR
16	POLÍTICA DA PAISAGEM URBANA	Atualização do texto das ações estratégicas	Art. 118 - São ações estratégicas da Política de Paisagem Urbana: (...) // ~~IX - implantar mobiliário urbano de qualidade em toda a Cidade;~~ **IX - Consolidar e promover a identidade visual de mobiliário, equipamentos e serviços municipais, definindo e racionalizando os padrões para sua melhor identificação, com ênfase na funcionalidade e na integração com as paisagens notáveis; // (...) // XII - assegurar o equilíbrio visual entre os diversos elementos que compõem a paisagem; // XIII - promover a conscientização e a participação da comunidade na identificação, valorização, preservação e conservação dos elementos significativos das paisagens notáveis, como fator de melhoria da qualidade de vida, por meio de programas de educação ambiental e cultural; // XIV - proteger os elementos naturais, culturais e paisagísticos, permitindo a visualização do panorama e a manutenção da paisagem em que estão inseridos; // XV - proibir edificações e obras que comprometam o panorama visual ou que provoquem sua descaracterização.**
17	POLÍTICA DE ESPORTE, LAZER E RECREAÇÃO	Atualização do texto das diretrizes	Art. 33 - São diretrizes no campo de Esportes, Lazer e Recreação: // (...) // **V - Promover ações que incentivem e possibilitem a prática de esportes e de atividades físicas e de lazer, buscando o desenvolvimento das potencialidades do indivíduo, proporcionando a melhoria e a conservação da saúde e da qualidade de vida, bem como a apropriação dos espaços físicos da cidade e o pertencimento como cidadão; // VI - Desenvolver e implementar políticas públicas de esporte e lazer, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida e para a conquista da cidadania; // VII – Desenvolver projetos e implementar ações que potencializem o Município de Osório como polo de esportes, lazer e turismo ao ar livre, estimulando atividades como o ciclismo, caminhadas, corridas, kitsurf, windsurf, voo livre, trilhas, motocross, montain bike, etc. // VIII – Estimular a ocupação de espaços públicos (praças, parques e ruas) para as práticas esportivas, de lazer e recreação ao ar livre; // IX - Estimular a ocupação cultural dos espaços públicos da Cidade buscando a apropriação e reconhecimento da história local.**
18	POLÍTICA DE ESPORTE, LAZER E RECREAÇÃO	Atualização do texto das ações estratégicas	Art. 34 - São ações estratégicas no campo de Esportes, Lazer e Recreação: **// (...) //** V - Implantar programa de ruas de lazer, ~~com prioridade para a periferia~~, promovendo atividades de esportes, lazer e cultura; // (...) // **VII - implementar rotas cicloviárias com o viés turístico e esportivo para a comunidade local, visitantes e turistas, estimulando a atividade econômica, geração de renda e contribuindo com a conservação, valorização e a preservação do patrimônio histórico, cultural, ambiental e paisagístico do Município; // VIII - Implantar e aprimorar sinalização viária para as atividades de esporte e lazer mediante a colocação de placas de orientação e localização e aplicar mecanismos de urbanismo tático, afim de garantir a segurança dos usuários; // IX - Elaborar projetos e executar ações que possibilitem o surgimento ou o desenvolvimento de novas atividades esportivas e de lazer.**
19	POLÍTICA DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	Atualização do texto das diretrizes	Art. 40 - Constituem diretrizes da Estratégia de Qualificação Ambiental do Município: // (...) // II – proteger, **preservar, conservar** e recuperar o meio ambiente, ~~e~~ a paisagem urbana **e os ecossistemas, considerando o ambiente como um patrimônio público a ser protegido de forma prioritária, tendo em vista o uso coletivo e a melhoria da qualidade de vida;** // (...) // IV - pesquisar, desenvolver e fomentar a aplicação de tecnologias **limpas** orientadas ao uso racional e à proteção dos recursos naturais, **nas atividades e nos processos produtivos urbanos e rurais;** // (...) // VI - Incentivar a adoção de **padrões de produção, de consumo de bens, de serviços, de expansão urbana, de** hábitos, costumes, posturas, práticas sociais e econômicas **compatíveis com os limites de sustentabilidade ambiental, que** visem à proteção e restauração do meio ambiente; // (...) // XI - implementar o controle de produção ~~e circulação~~**, do armazenamento, do transporte, do uso, do acondicionamento e da destinação final** de produtos ~~perigosos~~ **e substâncias potencialmente perigosas à saúde e aos recursos naturais;** // (...) // **XVI - Planejar e fiscalizar o uso do solo, do subsolo, da água e do ar, objetivando a racionalização dos seus usos; // XVII - Incentivar e a promover o reflorestamento nas áreas degradadas; // XVIII – promover e incentivar a agroecologia e a assistência técnica aos agricultores no manejo e uso do solo, prevenção, combate e controle da poluição e da erosão em qualquer de suas formas, o combate às queimadas, bem como a redução do uso de agrotóxicos; // XIX - proteger, preservar, conservar a flora, a fauna e a paisagem natural, sendo vedadas as práticas que coloquem em risco sua função ecológica e paisagística, ou que provoquem a extinção de espécies ou submetam os animais à crueldade; // XX - estimular à pesquisa, ao desenvolvimento e à utilização de fontes de energia alternativas não poluentes e poupadoras de energia; // XXI - adotar medidas de controle da população de animais, combate aos maus-tratos, resgate e tratamento de animais em situação de risco, controle populacional e manutenção do Canil Municipal; // XXII - implantar política de proteção e bem-estar animal. // XXIII – Incentivar a criação de parques urbanos, corredores verdes e a arborização de ruas, avenidas e praças da cidade com o objetivo de promover e melhorar os espaços públicos, garantindo a preservação da natureza incorporada à paisagem urbana.**

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL | LEI Nº 3.902/2006 | PROPOSTAS DE REVISÃO			
Nº	ASSUNTO	JUSTIFICATIVA	TEOR
20	POLÍTICA DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	Atualização do texto das diretrizes	Art. 40 - Constituem diretrizes da Estratégia de Qualificação Ambiental do Município: (...) **XXIII - criação de zoneamento específico para as áreas de mineração a partir do Zoneamento Ambiental do Município.**
21	POLÍTICA DE RECURSOS HÍDRICOS	Atualização do texto das ações estratégicas	Art. 42 - São ações estratégicas para os Recursos Hídricos: // I - elaborar projeto específico para despoluir, recuperar e revitalizar as margens da Lagoa do Marcelino **e o cordão lagunar em que está inserido, formado pelas lagoas do Marcelino - Peixoto - Pinguela - Malvas e os canais que as ligam;** // II - elaborar projeto de retomar a navegação lacustre nas lagoas do Marcelino, Peixoto, Pinguela, **Palmital, Malvas** para fins turísticos e de pesca.
22	POLÍTICA DE SANEAMENTO	Atualização do texto das diretrizes	Art. 43 - São diretrizes para os Serviços de Saneamento: (...) // III.(a) - **elaborar e aplicar instrumentos de desestímulo ao consumo inadequado e de restrição ao uso da água potável aos consumidores que não possuem padrões de potabilidade na água a ser consumida, sensibilizando a mudança de padrões de consumo, principalmente as localidades não atendidos pela Concessionária (Palmital, Borússia, Serramar, e alguns loteamentos e condomínios).** // IV - criar **e manter atualizado** o cadastro das redes e instalações **de saneamento em sistema georreferenciado, sob responsabilidade de corpo técnico designado ou empresa contratada, em parceria com a Concessionária;** // V - estabelecer metas progressivas de ampliação da rede de coleta de esgotos para todo o Perímetro Urbano mediante entendimentos com a concessionária, **e parceria com empreendimentos de grande porte;** // VI - estabelecer programa de implantação de sistemas alternativos de coleta, afastamento e tratamento de esgotos, principalmente em assentamentos isolados periféricos, **de acordo com nível do lençol freático e atendimento às Normas Brasileiras**, mediante entendimentos com a Concessionária; (...) // VIII - criar exigências de controle de geração e tratamento de resíduos para grandes empreendimentos potencialmente geradores de cargas poluidoras, **classificados de acordo com sua contribuição diária de esgoto**, articulado ao controle de vazões de drenagem; // **IX - promover pesquisa para viabilizar e avaliar novos investimentos e soluções de saneamento, visando garantir a sustentabilidade ambiental; // X - estabelecer política de tratamento de resíduos junto à concessionária, garantindo a operação da estação de tratamento no perímetro urbano; // XI - estimular a construção jurídica da possibilidade da ação de associações de moradores ou similares na gestão do saneamento básico local.**
23	POLÍTICA DE SANEAMENTO	Atualização do texto das ações estratégicas	Art. 44 - São ações estratégicas para os Serviços de Saneamento: (...) // IV - elaborar **e manter atualizado** o cadastro de redes e instalações; // **X- indicar áreas estratégicas para instalação de sistemas de tratamento de esgoto cloacal; // XI- criar o cadastro técnico municipal de atividades potencialmente poluidoras; // XII- designar grupo de trabalho permanente para assumir as demandas administrativas referentes ao Saneamento Básico Municipal.**
24	POLÍTICA DE DRENAGEM URBANA	Atualização do texto das diretrizes	Art. 45 - São diretrizes para o Sistema de Drenagem Urbana: (...) **// IV - criar e manter atualizado o cadastro da rede e instalações de drenagem em sistema georreferenciado, sob responsabilidade de corpo técnico designado ou empresa contratada; (...) // VII - priorizar a implementação de sistemas de captação de águas pluviais para utilização em atividades que não impliquem em consumo humano, promovendo incentivos fiscais, como descargas sanitárias, irrigação de áreas ajardinadas e de parques, lavagens de roupas, pisos e de veículos, entre outros.**
25	POLÍTICA DE DRENAGEM URBANA	Atualização do texto das ações estratégicas	Art. 46 - São ações estratégicas necessárias para o Sistema de Drenagem Urbana: (..) // VI - regulamentar os sistemas de retenção **e de reúso** de águas pluvias nas áreas privadas e públicas controlando os lançamentos de modo a reduzir a sobrecarga no sistema de drenagem urbana; (...) // VIII - elaborar **e manter atualizado** o cadastro de redes e de instalações de drenagem; (...) **// IX - adotar, como critério de projeto e qualificação urbana, a implantação de jardins de chuva junto às calçadas, vias de circulação e demais áreas públicas.**
26	POLÍTICA DE RESÍDUOS SÓLIDOS	Atualização do texto das diretrizes	Art. 47 - São objetivos relativos à política de Resíduos Sólidos: (...) **XVIII - elaborar e implantar o Plano de Gestão Integrada dos Resíduos Sólidos, bem como promover suas ações periódicas.**

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL | LEI Nº 3.902/2006 | PROPOSTAS DE REVISÃO			
Nº	ASSUNTO	JUSTIFICATIVA	TEOR
27	POLÍTICA DE ENERGIA E ILUMINIAÇÃO PÚBLICA	Atualização do texto das diretrizes	Art. 49 - São diretrizes no campo da Energia e Iluminação Pública: (...) // **V- criar e manter atualizado cadastro da rede de iluminação pública em sistema georreferenciado, sob responsabilidade de corpo técnico designado ou empresa contratada. // VI - incentivar a geração e utilização de energias limpas de matrizes energéticas não poluentes e sustentáveis, promovendo incentivos fiscais; // VII - buscar a qualificação dos prédios públicos e privados por meio da implementação de medidas sustentáveis e uso e geração de energia limpas, promovendo incentivos fiscais.**
28	POLÍTICA DE ENERGIA E ILUMINIAÇÃO PÚBLICA	Atualização do texto das ações estratégicas	Art. 50 - São ações estratégicas no campo da Energia e Iluminação Pública: (...) **VI - Estimular a adoção, em qualquer caso, de sistemas renováveis de energia como eólica, fotovoltaica e outras.**
29	ESTRUTURAÇÃO URBANA	Inclusão de mobilidade sustentável e criação do Fundo de Urbanismo para direcionamento das contrapartidas recebidas pelo Poder Público	Art. 51 - São objetivos da Estratégia de Estruturação Urbana promover a estruturação dos espaços não consolidados na cidade, as zonas de expansão urbana e os vazios urbanos, valorizando os espaços públicos, coletivos e a sustentabilidade ambiental urbana, através das seguintes estratégias: (...) **XIII - implementar sistemas de conexão entre áreas públicas incluindo rotas caminháveis e ciclorrotas. // XIV - criar o Fundo de Urbanismo como parte do processo de estruturação urbana equilibrada.**
30	POLÍTICA DE HABITAÇÃO	Atualização do texto das diretrizes	Art. 52 - São diretrizes da política de Habitação do município: (...) **XII - regulamentar o Fundo Municipal de Habitação para que seus recursos revertam, inclusive, para as reformas de residências existentes.**
31	ÁREAS INSTITUCIONAIS	Possibilidade de o Município potencializar o uso das áreas institucionais como espaço físico ou garantia de melhorias urbanas	Art. 54 - O parcelamento do solo obedecerá às atividades permitidas para a Zona/Unidade de Planejamento onde se localiza, aos padrões urbanísticos do Anexo 3 e ao traçado das plantas anexas a esta Lei. ~~Parágrafo único~~ **§1º** Novos empreendimentos de parcelamento do solo podem estar sujeitos a zoneamentos específicos (...). **§2º Os percentuais de Área Institucional** ~~(em loteamentos e desmembramentos) e de Área Verde (em desmembramentos)~~ **poderão ser convertidos em contrapartidas conforme os objetivos do artigo 51 desta Lei, sob análise do Conselho do Plano Diretor. // §3º As Áreas Institucionais poderão ser utilizadas livremente pelo Município, sendo possível, inclusive, sua venda, mediante análise do Conselho do Plano Diretor.**
32	ÁREAS INSTITUCIONAIS	Definição em consequencia do disposto na proposta 31	Art. 62 - Os loteamentos deverão atender ao regime urbanístico estabelecido nesta Lei, e as áreas públicas deverão ser de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total, sendo 5% (cinco por cento) para uso institucional e 10% (dez por cento) para implantação de área verde, exceto nos condomínios por unidades autônomas. (...) **§3º O percentual de Área Institucional poderá ser revertido ao Município como lote(s) ou contrapartidas na forma dos objetivos do artigo 51, sob análise do Conselho do Plano Diretor.**
33	LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO	Previsão no texto do Plano Diretor para que o Município possa regulamentar o tema / texto sugerido a partir do disposto no §8º do Art. 2º da Lei Federal nº 6.766/1979	Art. 62-B - **Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.**
34	LOTEAMENTO POPULAR	Previsão de uso misto (residencial, comércio e serviços) conforme o zoneamento do Plano Diretor	Art. 74 - O loteamento popular terá destinação **predominantemente** residencial**, sendo permitidos também os usos comerciais e de prestação de serviços.** Parágrafo único. O Sistema Municipal de Planejamento Integrado poderá autorizar o exercício de ~~pequeno comércio varejista~~ **outros usos na forma do Anexo 1 desta Lei,** bem como designar sua localização.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL | LEI Nº 3.902/2006 | PROPOSTAS DE REVISÃO			
Nº	ASSUNTO	JUSTIFICATIVA	TEOR
35	CONDOMÍNIOS E ÁREA URBANA INTENSIVA	Dimensionamento de condomínios em áreas urbanas intensivas e conceituação de Área Urbana Intensiva	Art. 77 - A instituição de condomínios na forma da Legislação Federal obedecerá ao disposto nesta Seção, Anexo 3, mapas e procedimentos desta Lei. // **§1º A regulamentação do disposto neste Plano Diretor será objeto de Lei Específica.** ~~Parágrafo único.~~ // **§2º** O tamanho máximo dos condomínios nas áreas urbanas intensivas é limitado ao tamanho do quarteirão máximo permitido no Anexo 3. // **§3º O Conselho do Plano Diretor poderá analisar projetos de condomínio com dimensionamento diferente do disposto no §2º mediante análise de características territoriais específicas de seu entorno, como lagoas, rodovias e demais aspectos relevantes. // §4º Considera-se área urbana intensiva aquela superfície de terras localizada em área urbana e servida de infraestrutura básica na forma da Lei Federal nº 6.766/79.**
36	VIAS PEDONAIS (ruas para pedestres)	Em empreendimentos de parcelamento do solo e condomínios, previsão de obrigatoriedade de entrega das vias pedonais com a infraestrutura instalada	Art. 105 - O Sistema Viário constitui a estrutura de circulação no território, formado basicamente por: (...) VII - Passagens de pedestres: são as vias de circulação permitida somente aos pedestres, incluindo os passeios públicos e as escadarias, com características de infra-estrutura e paisagísticas próprias de espaços abertos exclusivos à circulação de pessoas **- e que devem ser entregues pavimentadas em empreendimentos de parcelamento do solo e condomínios, observando a materialidade e as características técnicas para as calçadas, no que couber, definidas no Plano Municipal de Mobilidade Urbana.**
37	CALÇADAS E USO COMPARTILHADO DAS VIAS URBANAS	Previsão de análise de projetos específicos de vias urbanas com uso compartilhado do espaço público	Art. 106 - Fica instituída largura mínima para as vias urbanas da seguinte forma: (...) **§3º As vias que se destinarem ao uso compartilhado entre pedestres, ciclistas e veículos poderão apresentar dimensionamento diverso do estabelecido nesta Lei, sob análise técnica de mobilidade urbana e aprovação da municipalidade. // §4º A faixa de serviço das calçadas deverá servir prioritariamente ao plantio de vegetação e ter características drenantes contínuas. // §5º As calçadas, quando localizadas em contexto específico, sem as condições mínimas para atendimento às diretrizes técnicas, poderão ser objeto de projeto alternativo, sob análise da municipalidade.**
38	FAIXA NÃO EDIFICÁVEL AO LONGO DAS FAIXAS DE DOMÍNIO DAS RODOVIAS	Regramento municipal conforme previsão do inc. III do Art. 4º da Lei Federal nº 6.766/1979	Art. 111-B - **A faixa não edificável ao longo das faixas de domínio das rodovias, em seus trechos localizados em Zona Urbana Intensiva, é de, no mínimo, 5m (cinco metros). Parágrafo único. A largura mínima de 5m (cinco metros) é válida para faixas de domínio de, no mínimo, 20m (vinte metros) de largura total.**
39	PLANO DE MOBILIDADE	Inclusão do PlanMob na Política de Circulação Viária	Art. 112 - São diretrizes da política de Circulação Viária e de Transportes: (...) **XI - Aplicar as definições do Plano Municipal de Mobilidade Urbana - PlanMob nos projetos e nas ações públicos e privados.**
40	MOBILIDADE URBANA E NOVO URBANISMO	Inclusão do incentivo à implantação das ruas completas e da conexão pedonal e cicloviária entre os espaços públicos	Art. 113 - São ações estratégicas da política de Circulação Viária e de Transportes: (...) **VIII - incentivar a implantação do conceito de Ruas Completas nos projetos e ações em todo o território municipal. // IX - promover a conexão pedonal e cicloviária entre espaços públicos. // X - implantar paraciclos e bicicletários em locais estratégicos a partir das ciclorrotas e da conexão entre os espaços públicos.**
41	MORRO DE OSÓRIO	Preservação da paisagem	Art. 117 - São diretrizes da política de Paisagem Urbana: (...) **VIII - assegurar a presença visual do Morro de Osório inclusive a partir do centro da cidade.**
42	ESPAÇOS PÚBLICOS	Definições e destinação ao uso das crianças	Art. 123 - **Os Espaços Públicos constituem elemento integrador na medida em que são ponto de encontro para os contatos sociais e a comunicação visual e palco para as manifestações coletivas e o exercício da cidadania. // Parágrafo único §1º (...) // §2º Todos os espaços públicos do território municipal devem garantir às crianças o direito à brincadeira livre promovido pela preferência de uso e humanização de projetos e ações em vias de circulação, calçadas, ciclorrotas, praças, parques, jardins, áreas verdes, áreas institucionais e demais locais de uso público.**

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL | LEI Nº 3.902/2006 | PROPOSTAS DE REVISÃO			
Nº	ASSUNTO	JUSTIFICATIVA	TEOR
43	ÁREAS VERDES	Uso ampliado	Art. 124 - O Sistema de Áreas Verdes do Município é constituído pelo conjunto de espaços significativos ajardinados e arborizados, de propriedade pública ou privada, necessários à manutenção da qualidade ambiental urbana tendo por objetivo a preservação, proteção, recuperação e ampliação desses espaços, **e proporcionando sua utilização pela comunidade como espaços para lazer, recreação e convívio.**
44	ÁREAS VERDES	Atualização do texto	Art. 125 - São consideradas integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município todas as áreas verdes existentes e as que vierem a ser criadas, de acordo com o nível de ~~interesse~~ **necessidade** de preservação, proteção **e utilização**, compreendendo as seguintes categorias: (...).
45	ÁREAS VERDES	Complementação do texto	Art. 126 - Por lei ou solicitação do proprietário, propriedades particulares poderão ser incluídas no Sistema de Áreas Verdes do Município, **mediante regulamentação específica.**
46	ESPAÇOS PÚBLICOS	Uso ampliado (do lazer às atividades econômicas)	Art. 127 - Nos espaços livres de arruamento, **áreas institucionais** e áreas verdes públicas, existentes e futuras, ~~integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município~~, poderão ser implantadas instalações de lazer e recreação de uso coletivo, **bem como atividades econômicas sustentáveis e diversas, sob aprovação de projeto específico**, sendo que, **no caso das áreas verdes,** no mínimo, 60% (sessenta por cento) da área total deverá ser livre e destinada à implantação e preservação de ajardinamento e arborização.
47	VIAS PEDONAIS (ruas para pedestres)	Regramento para construção civil	Art. 135 - Em terrenos de esquina inseridos nos setores em que são obrigatórios recuos de ajardinamento de 4 (quatro) metros, é permitido em uma das testadas o recuo de 2 (dois) metros. **// §1º As faces dos lotes voltadas para vias pedonais são consideradas como alinhamento e devem obedecer aos recuos frontais previstos para o zoneamento em que o imóvel está inserido. // §2º Nas vias pedonais é proibida a passagem, o acesso, o estacionamento e a circulação de veículos automotores, exceto nos casos existentes em que o local configura-se como única possibilidade de acesso a um imóvel, quando este não apresentar testadas para outra via pública.**
48	VAGAS DE ESTACIONAMENTO EM ESPAÇOS PRIVADOS	Eliminação da obrigatoriedade / incentivo a potencializar as áreas úteis das construções	Substituir o texto do Art. 141 por: **O Município de Osório não exige vagas de estacionamento internas ao lote, salvo em situações em que a legislação demandar espaços específicos vinculados à educação, segurança, saúde e acessibilidade, entre outros**
49	A CIDADE DAS CRIANÇAS	Criação do Comitê das Crianças de Osório	Criar a Seção III, Art. 176-A, do COMITÊ DAS CRIANÇAS - **Fica criado como órgão consultivo vinculado ao Conselho do Plano Diretor e de colaboração governamental o Comitê das Crianças de Osório - CCO, cujas decisões ficam sujeitas à análise do Órgão Técnico do Plano Diretor, do Conselho do Plano Diretor e homologação do Chefe do Executivo Municipal.**

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL | LEI Nº 3.902/2006 | PROPOSTAS DE REVISÃO			
Nº	ASSUNTO	JUSTIFICATIVA	TEOR
50	A CIDADE DAS CRIANÇAS	Atribuições do CCO	Art. 176-B - **Compete ao Comitê das Crianças: // I - opinar sobre questões relacionadas ao fortalecimento da democracia, ao combate das desigualdades e à exclusão social; // II - discutir sobre ações para a cidade, que resultem em melhor qualidade de vida para todos os habitantes; // III - relatar e debater sobre as realidades urbanas vividas pelas crianças para que possam contribuir para a melhoria da cidade; // IV - colaborar para que o Poder Público possa viabilizar ações para que as crianças vivam experiências como cidadãos, autônomos e participativos; // V - opinar sobre a promoção de atividades culturais, esportivas e de lazer nos bairros da cidade; VI - planejar espaços públicos com o acompanhamento técnico e administrativo do Poder Executivo Municipal; // VII - debater e opinar sobre o estímulo à cultura e à educação empreendedora; // VIII - incentivar a busca por novas tecnologias e serviços públicos inovadores; // IX - auxiliar o Poder Público Municipal na gestão das políticas ambientais, habitacionais, de saúde, segurança, educação, urbanização e todos os demais aspectos contemplados neste Plano Diretor.**
51	A CIDADE DAS CRIANÇAS	Formação do CCO	Art. 176-C - **O Comitê das Crianças compõe-se de um grupo paritário de crianças, com meninos e meninas em igual número, sorteadas em suas escolas, e que se reunirão regularmente para a realização das atividades previstas em sua regulamentação e considerando as competências a ele conferido nesta lei.**
52	A CIDADE DAS CRIANÇAS	Regulamentação do CCO	Art. 176-D - **O Comitê das Crianças será disciplinado por Decreto do Executivo Municipal.**
53	PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO	Regulamentação dos procedimentos de aprovação na forma de Ordem de Serviço emitida pelo Gabinete do Prefeito	Art. 177 a 179 - DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO para aprovações de projetos, loteamentos e desmembramentos. **Revogar os artigos e atualizar conforme a revisão da Ordem de Serviço nº 008/2020.**
54	A CIDADE DAS CRIANÇAS	Inclusão do CCO como colegiado atuante no planejamento da cidade	Art. 210 - Além da participação da comunidade na gestão do planejamento urbano, a qual se dará através do CPDDM **e do Comitê das Crianças,** fica assegurada a participação comunitária nos seguintes mecanismos de ajuste do PDDM, a serem regulados por legislação específica: (...)
55	USO DO SOLO	Atividades com características residenciais	Anexo 2 - **Permitir H-2 (asilos, orfanatos, abrigos geriátricos, reformatórios sem celas, casas de repouso, entre outros) no Setor Central – SC.**
56	ÁREA CONSTRUÍDA	Permitir estruturas independentes e removíveis no Recuo Frontal dos lotes	Anexo 3 - **Permitir pergolados e estruturas leves mesmo no recuo frontal, desde que construídos de forma independente da estrutura da edificação, que permita remoção, se necessário.**
57	ZONEAMENTO	Atualização conforme hierarquia viária	Artigo 16 e Anexos 4 e 5 – Alteração no Zoneamento – Em conformidade com as diretrizes do PlanMob, definir as ruas Mário Silveira e Marechal Floriano (trecho do Bairro Caiu do Céu) como Eixo Comercial 2 – EC2.
58	ZONEAMENTO	Transição gradual de densidade a partir do Centro para os bairros a sudeste da cidade (área em expansão de ocupação e diversificação de usos)	Artigo 16 e Anexos 4 e 5 – Alteração no Zoneamento – estabelecer transição gradual de alturas e densidades a partir do Setor Central da seguinte forma: perímetro formado pelas vias Major João Marques, Getúlio Vargas, João Sarmento e Costa Gama = EC1; perímetro formado pelas vias Major João Marques, Getúlio Vargas, Sete de Setembro e Costa Gama = EC2; perímetro formado pelas vias Costa Gama, Santos Dumont, General Osório e Ângelo Guasseli (à exceção dos EC's e da ZUE) = SR2.
59	ZONEAMENTO	Adequação das características construtivas residenciais	Artigo 16 e Anexos 4 e 5 – Alteração no Zoneamento – alteração no Bairro Caiu do Céu, passando de SR1 para SR2, e estabelecendo que, no SL, é possível a construção até 6m de altura (2 pavimentos) na divisa lateral e que é incentivado o uso F-8.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL | LEI Nº 3.902/2006 | PROPOSTAS DE REVISÃO			
Nº	ASSUNTO	JUSTIFICATIVA	TEOR
60	REVISÃO DE LIMITES ENTRE OS ZONEAMENTOS URBANOS	Regramento para usos e alturas	Artigo 17 – A criação, extinção ou modificações do Zoneamento será feita mediante lei específica, após serem submetidas à Audiência Pública. (...) **§3º A revisão de que trata o parágrafo primeiro não expande as alturas máximas para além dos 50m ou metade dos quarteirões para os casos de Eixos Comerciais.** ~~§3º~~ **§4º** (...).
61	ZONEAMENTO	Ajuste para diminuir o contraste entre os eixos comerciais em vias paralelas	Artigo 16 – Eixos Comerciais definidos para vias paralelas criam, automaticamente, zoneamento com os índices do EC mais restritivo nos trechos de miolo de quadra entre eles.
62	ZONEAMENTO INTELIGENTE	Ampliação do potencial construtivo mediante incentivo ao uso comercial do térreo (conexão com as calçadas) e contrapartidas ambientais	Artigo 16 – Zoneamento Inteligente – Eixos Comerciais 1 e 2 adotam critérios (a serem regulamentados) como contrapartidas para o incremento de altura – EC2, de 6 a 8 pavimentos; EC1, de 8 a 10 pavimentos.
63	PLANO REGULADOR	Regramento para subsolos	Artigo 134-A – **Os pavimentos situados no subsolo dos terrenos não incidirão no cômputo da altura das edificações. §1º A área de ocupação do subsolo deverá obedecer à Taxa de Ocupação determinada para o zoneamento onde se situa o imóvel; §2º O perímetro do subsolo não pode prejudicar a superfície identificada em projeto como sendo destinada à permeabilidade do solo; §3º Os ambientes localizados no subsolo devem atender às diretrizes do Plano Diretor, do Código de Obras, do Plano de Mobilidade Urbana, da Acessibilidade, do PPCI e de todas as demais peças legais vigentes.**
64	ZONEAMENTO	Ajustes conforme perfil de ocupação atual e futuro das vias	Artigo 16 – Alterações no Zoneamento – Vias originalmente de perfil residencial que, a partir do crescimento da cidade, passaram a ter importância comercial e de maior hierarquia na mobilidade urbana, gerando novas centralidades (com isso, passam a exigir critérios de planejamento voltados para este novo perfil): **a)** Av. Bosques de Albatroz: passar de SR1 para EC2; **b)** prolongamento da Av. Santos Dumont: passar de ZUE para EC2; **c)** Rua da Lagoa: transformar em EC2;
65	ZONEAMENTO	Previsão de projeto especial para a Orla da Lagoa do Marcelino	Artigo 16 – incluir a área do projeto da Orla da Lagoa do Marcelino como Equipamento Especial – EE a fim de viabilizar o incremento de urbanização e animação urbana necessários ao perfil do futuro parque;
66	ZONEAMENTO	Impedimento de alterações em Atlântida Sul e Mariápolis conforme Ação Civil do MPF	Atlântida Sul – as propostas de adotar zoneamento industrial na Rua Marambaia e permitir construções com até 10 pavimentos no Distrito de Atlântida Sul não são recomendadas pelo Conselho do Plano Diretor, visto que ambas interferem no perfil residencial e de baixa densidade característico da região balneária, bem como infringem as restrições impostas pelo Ministério Público Federal que, por Ação Civil, impedem alterações de zoneamento por período indeterminado e relacionado à solução da questão do esgotamento sanitário do Litoral Norte do RS.
67	ZONEAMENTO DE EMPREENDIMENTOS ESPECÍFICOS	Inclusão dos condomínios e a necessidade do Estudo de Impacto de Vizinhança	Artigo 54 – O parcelamento do solo **e os condomínios de terrenos** ~~obedecerá~~ **obedecerão** às atividades permitidas para a Zona/Unidade de Planejamento onde se ~~localiza~~ **localizam**, aos padrões urbanísticos do Anexo 3 e ao traçado das plantas anexas a esta Lei. Parágrafo único. Novos empreendimentos de parcelamento do solo **e de condomínio de terrenos** podem estar sujeitos a zoneamentos específicos, propostos pelo empreendedor **mediante apresentação e análise de Estudo de Impacto de Vizinhança e de demais peças técnicas necessárias**, pelo Conselho do Plano Diretor ou pelo Município, sob análise do Conselho do Plano Diretor, submetidos à Audiência Pública e oficializados por lei específica.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL | LEI Nº 3.902/2006 | PROPOSTAS DE REVISÃO			
Nº	ASSUNTO	JUSTIFICATIVA	TEOR
68	TAXA DE OCUPAÇÃO	Exclusão das construções provisórias do cômputo de área construída	**Artigo 133** – Taxa de Ocupação – Para aplicação das TO previstas no Quadro de Regimes Urbanísticos 3 é considerada a maior projeção horizontal da edificação sobre o lote à exceção dos beirais até 1 m (um metro). // (...) // **§3º Construções provisórias, cuja estrutura não for solidária à construção principal, e seus elementos possam ser removidos em caso de necessidade, como pergolados e toldos, por exemplo, não incidem no cômputo da área construída da edificação.**
69	CONSELHO DO PLANO DIRETOR	Atualização das atribuições	**Artigo 174** – Atribuições do Conselho – // (...) // XIV – Estudar pedidos de aprovação de planos integrados de urbanização, ~~ou~~ parcelamento do solo **e condomínios** ~~cuja área seja superior a três hectares~~; // (...) // XVIII - Deliberar a respeito de vagas de estacionamento ~~obrigatórias, previstas no artigo 141,~~ no sentido de fazer prevalecer o interesse público, a animação urbana, a acessibilidade e a dinâmica econômica da cidade; // **XIX – Consultar e estabelecer rotina de integração de debates com o Comitê das Crianças de Osório para quaisquer assuntos que envolvam projetos e gestão da cidade; // XX – Deliberar na condição de colegiado responsável pelo Fundo Municipal de Urbanismo em sintonia com o Gabinete do Prefeito Municipal; // XXI – Opinar e deliberar sobre os assuntos demandados pelo Órgão Técnico do Plano Diretor.**
70	CONSELHO DO PLANO DIRETOR	Atualização da definição da renovação bienal	**Artigo 175** – Integrantes do Conselho – O CPDDM compõe-se de 09 (nove) membros titulares e seus suplentes, nomeados através de Portaria pelo Prefeito Municipal, após indicação das entidades convidadas, com renovação bienal **da indicação** (alternada 1/3) e possui a seguinte composição: (...).
71	PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO	Consequência da proposta 53	**Artigos 179 a 183** – Loteamentos – revogar os artigos 179 a 183 e adotar os procedimentos a serem definidos na revisão da Ordem de Serviço nº 008/2020 do Prefeito Municipal.
72	AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO	Inclusão de novos artigos em atendimento à política local, sob elaboração da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Pecuária	**novos artigos** – Agricultura, Pecuária e Abastecimento – criar uma seção específica para este tema e adotar texto a ser sugerido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Pecuária, sob análise do Conselho do Plano Diretor, inclusive considerando abordar a "agricultura urbana" e afins.

OBS.: A partir do livre uso da palavra por parte do público presente no plenário, bem como dos comentários da transmissão online, as propostas aqui apresentas podem ser reavaliadas pelo Conselho do Plano Diretor.

ANEXO B – Edital e pauta da audiência públicas para ajustes do Plano Diretor de Osório – 2024

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO, TURISMO, CULTURA E JUVENTUDE

EDITAL Nº 001/2024

O **MUNICÍPIO DE OSÓRIO**, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ sob o nº 88.814.181/0001-30, com seu Centro Administrativo localizado na Av. Jorge Dariva nº 1251, Centro, neste ato representado pelo seu Prefeito, Sr. **ROGER CAPUTI ARAUJO**, **CONVIDA** a comunidade osoriense a participar da **AUDIÊNCIA PÚBLICA 2024/01 DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS DE AJUSTES DO PLANO DIRETOR** (conforme Anexo 1 deste Edital), a realizar-se no dia 27 de março de 2024, às 19 horas, no Plenário Francisco Maineri da Câmara de Vereadores de Osório, com transmissão ao vivo pelos canais digitais da Prefeitura Municipal de Osório.

Serão apresentadas as propostas elencadas, haverá tempo para debate presencial e serão recebidas as participações *on line* por meio de mensagens de texto nos canais disponíveis. A partir das intervenções da comunidade, havendo necessidade, as propostas de ajuste do Plano Diretor poderão ser reavaliadas pelo Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal.

Mais informações podem ser obtidas com a Equipe de Gestão Territorial, por meio dos seguintes contatos: gestaoterritorialosorio@gmail.com / 51.3663.8343 / @planodiretorosorio no Instagram.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO, em 12 de março de 2024.

Roger Caputi Araujo
Prefeito Municipal

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO, TURISMO, CULTURA E JUVENTUDE

EDITAL Nº 001/2024
ANEXO 1

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL . LEI Nº 3.902/2006
PROPOSTAS DE AJUSTES . 2024

Nº	ASSUNTO	JUSTIFICATIVA	TEOR
01	ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	A criação do Anexo 7 / mapa das Áreas de Preservação Permanente / inicialmente com o levantamento existente, e regularmente atualizado à medida que outras delimitações forem sendo oficializadas	Art 214-B - Fazem parte do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal a documentação anexa: (...) Anexo VII - Mapa de Áreas de Preservação Permanente - APP's
02	PERÍMETRO URBANO	Adequação de zoneamento a fim de acabar com o conflito de informações divergentes	Ajustar o artigo 13, incisos III e IV, a partir do estudo técnico exigido pelo Estatuto da Cidade - Lei 10.257/2001, artigo 42-B.
03	CONTRAPARTIDA DE CONDOMÍNIOS	Regulamentação do artigo 81 para definir as formas de contrapartidas possíveis e os critérios para sua implementação	Art 81 - Será destinada para ~~implantação de equipamentos de recreação e lazer~~ **uso institucional e/ou área verde** a área não inferior a 10% (dez por cento) da totalidade do terreno, fora da área do condomínio. § 1º Os condomínios com área inferior a 4.000m² (quatro mil metros quadrados) estão dispensados desta doação. § 2º Nos Condomínios a serem implantados em áreas localizadas em margens de corpo hídrico, a área a ser doada (10%) deverá fazer frente para a mesma lagoa ou rio, com acesso desimpedido a partir da via pública e preferencialmente contígua às áreas públicas já existentes. § 3º 50% (cinquenta por cento) da área que trata o parágrafo anterior poderá ser convertida em **valor pecuniário, projetos,** equipamentos e/ou melhorias a serem implantadas, mediante projeto a ser aprovado pelo Conselho do Plano Diretor e através de Lei Municipal específica. § 4º Até 100% (cem por cento), da área que trata o § 2º, poderá ser convertida em **valor pecuniário, projetos,** equipamentos e/ou melhorias a serem implantadas, mediante projeto a ser aprovado pelo Conselho do Plano Diretor e através de Lei Municipal específica, desde que haja área pública no mesmo corpo hídrico do investimento ou adquirida pelo proprietário dentro da mesma bacia hidrográfica (limitado ao território do Município). § 5º Até 100% (cem por cento) da compensação prevista no caput podem ser convertidos em **valor pecuniário,** projetos, equipamentos e/ou melhorias a serem implantadas mediante projeto a ser aprovado pelo Conselho do Plano Diretor e através de lei específica. § 6º Excetuam-se das exigências do caput e parágrafos anteriores os condomínios até a entrada em vigor da presente Lei. **§ 7º A aplicação deste artigo será disciplinada por regulamentação específica.**
04	CRIAÇÃO DA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA PARA NÚCLEOS ISOLADOS - ZUE-N	Permitir a análise técnica de ocupação urbana em núcleos territoriais isolados para fins específicos vinculados ao desenvolvimento urbano rural e regional ou finalidades sociais e de regularização	Art. 16 [...] **XXVII - Zona de Urbanização Específica para Núcleos Isolados - ZUE-N - Porções isoladas ou continuidades territoriais localizadas fora do perímetro urbano, existentes ou projetadas, destinadas a usos de interesse para o desenvolvimento urbano, rural e regional ou finalidades sociais e de regularização, estabelecida sob análise de viabilidade do Conselho do Plano Diretor, Estudo de Impacto de Vizinhança e/ou demais licenças e estudos técnicos específicos, mediante realização de Audiência(s) Pública(s) e oficializada por Lei Específica.** **a) a criação de ZUE-N é destinada a fins urbanos específicos como habitações residenciais e/ou sazonais, chácaras de lazer ou recreio, lotes industriais, empreendimentos turísticos, Equipamentos Especiais na forma do Art. 16, A, inciso IX desta Lei e outros fins definidos pela Administração Municipal;** **b) a reversão de gleba de Zona Rural para Zona Urbana para fins de criação de ZUE-N deverá atender aos critérios e procedimentos estabelecidos na legislação vigente, inclusive o Estatuto da Cidade e a Lei Estadual de Desenvolvimento Urbano, com necessária análise do Conselho do Plano Diretor, realização de Audiência(s) Pública(s) e oficializada por Lei Específica;** **c) a ocupação do solo, os tipos edilícios a serem edificados e o parcelamento do solo em cada ZUE-N deverão obedecer às condicionantes urbanísticas estabelecidas quando de sua criação ou regularização, mediante estudo técnico específico."**
05	REVISÃO DE LIMITES URBANOS	Permissão de adequação de zoneamento para licenciamento de empreendimento específico	PROCESSO Nº 31.939/2023 – MÁRCIA DAS GRAÇAS DA SILVA BRANCO. Solicita ampliação do zoneamento urbano para imóvel localizado na Estrada do Passo Fundo. O Conselho não apresenta objeção ao pedido, solicita deliberação do Prefeito Municipal e indica que o processo deve ser remetido à próxima audiência pública que trate do assunto.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO, TURISMO, CULTURA E JUVENTUDE

06	ZONEAMENTO COMERCIAL	Av Getúlio Vargas	**PROCESSO Nº 34.731/2023** - Solicita alteração do Plano Diretor para que a Av. Getúlio Vargas, no trecho em que tem zoneamento Eixo Comercial 2 - EC2, seja considerada como Eixo Comercial 1 - EC1, visando ocupação comercial sem a obrigatoriedade do recuo frontal. O Conselho considera viável a realização da análise urbanística por ocasião da próxima revisão do Plano Diretor. O Órgão Técnico opina favoravelmente ao pedido e salienta que, no trecho indicado, há largura de via que possibilita a construção de edificações no alinhamento predial, bem como comporta eventuais ajustes de mobilidade urbana que se fizerem necessários no futuro, considerando o incentivo ao uso comercial que tal alteração deve conferir ao local.
07	ZONEAMENTO COMERCIAL	Rua Major João Marques	**INDICAÇÃO 143** - Solicita alteração do Plano Diretor para que a Rua Major João Marques seja considerada como uma via vomercial da cidade (especificamente Eixo Comercial 1 - EC1, para que seja estimulado o uso comercial do pavimento térreo, em sintonia com o conceito de uso da calçada como lugar de convívio, animação urbana e potencialização da economia de bairro).
08	FAIXA NÃO EDIFICÁVEL AO LONGO DAS FAIXAS DE DOMÍNIO DAS RODOVIAS	BR 101 / trecho antigo	**PROCESSO Nº 35.719/2023** - Volmir Rodrigues. Solicita que seja estabelecida como de 5m de largura a faixa não edificável ao longo da faixa de domínio do trecho antigo da BR 101, no Distrito de Aguapés (Saída 71, Km 77, s/n, Localidade de Barranceira). O Órgão Técnico informa que o trecho não apresenta características de área urbana intensiva em sua totalidade (Lei nº 3.902/2006, artigo 77, §4º). O Conselho indicou que o artigo 111-B do Plano Diretor (Lei nº 3.902/2006) contempla esta possibilidade, ao que se sugere seja aplicado a todo o trecho em questão, do viaduto de Aguapés até a divisa com Maquiné. Esta definição, aprovada pelo Prefeito Municipal no parecer descrito no processo administrativo, deve ser apresentada em Audiência Pública, constar no mapa do Plano Diretor e ser comunicada ao órgão federal competente.

OBS.:	A partir do livre uso da palavra por parte do público presente no plenário, bem como dos comentários da transmissão online, as propostas aqui apresentas podem ser reavaliadas pelo Conselho do Plano Diretor.

APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO GRUPO 1 (AGENTES DE ESTADO EM NÍVEL ESTADUAL/REGIONAL)

E-mail:

Apresentação - Convite

Olá, gostaria de lhe convidar a participar da pesquisa intitulada “Direito à cidade em ambientes litorâneos vulneráveis: a gestão dos bens públicos lagunares em Osório/RS”, que está sendo desenvolvida no Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (PROPUR/UFRGS).

A pesquisa tem como objetivo principal compreender as ações do poder público (Estado) em relação à expansão da urbanização e privatização de acesso a bens públicos, especialmente os municipais e lagunares.

A seguir encontram-se as informações sobre a pesquisa, assim como o contato do pesquisador, da orientadora responsável pela pesquisa e da instituição de ensino em que está sendo desenvolvida a pesquisa. Os contatos apresentados podem servir para esclarecimento de dúvidas que possam surgir mesmo depois das entrevistas.

Informações sobre a Pesquisa

Título: Direito à cidade em ambientes litorâneos vulneráveis: a gestão dos bens públicos lagunares em Osório/RS

Instituição de Ensino: Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio Grande do Sul – PROPUR/UFRGS

Pesquisador responsável: Vítor André da Silveira Duarte | E-mail: vitor.duarte@ufrgs.br

Orientadora responsável: Profa. Dra. Heleniza Ávila Campos | E-mail: heleniza.campos@ufrgs.br

Contato PROPUR/UFRGS: Tel.: (51) 3308 3145 | E-mail: propur@ufrgs.br

Contato CEP/UFRGS: Tel.: (51) 3308 3738 | E-mail: etica@propesc.ufrgs.br

Horário de atendimento CEP/UFRGS: de segunda a sexta, das 08h às 12h e das 13:30 às 17:30. O Comitê de Ética em Pesquisa (CEP-UFRGS) é um órgão colegiado, de caráter consultivo, deliberativo e educativo, cujo propósito é avaliar e acompanhar os projetos de pesquisa envolvendo seres humanos, em seus aspectos éticos e metodológicos, desenvolvidos na UFRGS.

TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

A pesquisa de doutorado acadêmico “Direito à cidade em ambientes litorâneos vulneráveis: a gestão dos bens públicos lagunares em Osório/RS”, de responsabilidade do pesquisador Vítor André da Silveira Duarte, tem como objetivo principal compreender as ações do poder público (Estado) em relação à expansão da urbanização e privatização de acesso a bens públicos, especialmente os municipais e lagunares.

Os dados obtidos serão utilizados para fins estritamente acadêmicos e os nomes dos participantes **não serão identificados** em nenhuma etapa da pesquisa, garantindo a privacidade destes. O participante não terá nenhum benefício direto, entretanto a pesquisa, quando concluída, estará disponível na biblioteca da UFRGS em meio físico e digital, podendo ser acessada por qualquer pessoa que tenha interesse em seu conteúdo. Caso o participante indique seu interesse, a versão final da tese será enviada para o e-mail informado no formulário de respostas.

Ao responder o questionário, o respondente estará exposto a alguns riscos possíveis, sendo eles:

- **Comuns a todos os respondentes:**

1. Exposição indevida dos dados dos respondentes;
2. Exposição indevida das respostas obtidas;
3. Riscos decorrentes do uso de ferramentas virtuais e meios eletrônicos, em função de limitações tecnológicas;
4. Cansaço ao responder as questões;

5. Expectativa de que haja solução para possíveis problemas identificados pelo respondente como resultado da pesquisa;
6. Desconforto ou constrangimento diante de algumas questões;

- **Agentes do Estado em nível estadual, regional e municipal:**

1. Em caso de exposição indevida das respostas, podem ocorrer consequências negativas, de ordem pessoal, profissional e/ou política, bem como conflito com colegas e concidadãos, em virtude de posicionamentos divergentes sobre o tema;

- **Pesquisadores da Universidade Federal do Rio Grande do Sul e da UERGS:**

1. Em caso de exposição indevida das respostas, podem ocorrer conflitos com pesquisadores, alunos e colegas de trabalho, que tenham posições divergentes;
2. Podem ocorrer conflitos de interesse caso o respondente da pesquisa mantenha qualquer tipo de relação, vínculo ou benefício, pessoal e/ou profissional, com indivíduos, setores ou instituições envolvidos no estudo.

1. Sociedade Civil:

1. Em caso de exposição indevida das respostas, podem ocorrer prejuízos de ordem pessoal, profissional e/ou política;
2. Podem ocorrer conflitos de interesse caso o respondente da pesquisa mantenha qualquer tipo de relação, vínculo ou benefício, pessoal e/ou profissional, com indivíduos, setores ou instituições envolvidos no estudo.

Ainda que não haja benefícios diretos percebidos pelo respondente, essa pesquisa pode contribuir com uma maior e melhor compreensão dos problemas por ela abordados; com a oportunidade de elaborar sobre as condições da ocupação e do uso do espaço local e regional; e a possibilidade de expor conhecimentos, sentimentos e percepções a respeito do tema da pesquisa e de assuntos relacionados a ela.

Visando **dirimir os riscos envolvidos na pesquisa**, as medidas adotadas, presentes e futuras, são:

1. Arquivo com as respostas de acesso único e exclusivo do pesquisador e da orientadora;
2. Após tabulação dos resultados, desvinculação dos nomes dos respondentes das respectivas respostas;
3. Conta Google do pesquisador, onde estarão armazenadas as respostas inicialmente, com autenticação de dois fatores e com necessidade de autorização de acesso de novos dispositivos;
4. Download das respostas em unidade de armazenamento física, com pasta protegida por senha;
5. Envio individualizado do formulário para os respondentes, sem que outros convidados possam conhecer o conjunto de respondentes;
6. Formulação do questionário visando o uso adequado do tempo para as respostas, bem como a possibilidade de responder em momento oportuno ao respondente, por ser um instrumento online;
7. Apresentação dos resultados da pesquisa em eventos acadêmicos e envio da tese para agentes públicos municipais e regionais, biblioteca pública municipal e diretamente a interessados, visando contribuir para o debate e, eventualmente, auxiliar na resolução de problemas identificados;
8. Liberdade para o respondente desistir de responder, durante o preenchimento do questionário ou após seu envio, retirando seu consentimento a qualquer tempo e em qualquer fase da pesquisa;
9. Ainda que nem todos os riscos possam ser evitados pelo pesquisador e que há uma dependência de serviços de terceiros, o pesquisador adotará todas as medidas possíveis para evitar a identificação do respondente, de suas respostas e da exposição dessas informações para qualquer pessoa ou instituição além do pesquisador e de sua orientadora;

O pesquisador se compromete ainda a realizar a divulgação dos resultados finais em diferentes formatos e meios, com as devidas adaptações de estrutura e linguagem, buscando alcançar e informar distintos públicos, especialmente os respondentes deste questionário. Ao respondente cabe, nos termos da lei, buscar assistência e indenização, no caso de haver dano em decorrência de suas respostas nesta pesquisa. Este é um instrumento de coleta de dados composto de questionário, com duração de aproximadamente 30 minutos, facultado ao respondente, a qualquer tempo, a interrupção do mesmo, e de no caso de se sentir desconfortável para responder qualquer pergunta, o respondente pode deixar de respondê-la ou responder com "não sei" nos campos em que esta seja uma resposta disponível, pois **é assegurado o direito de não responder o que não julgar pertinente ou de conteúdo impróprio**. O respondente **aceita participar por sua própria vontade**, sem receber qualquer incentivo financeiro ou ter qualquer ônus, tendo por finalidade exclusiva a colaboração com o desenvolvimento da pesquisa. Ao respondente será oferecida, ao final do questionário, a opção de receber uma cópia das respostas no e-mail cadastrado, sendo que o pesquisador poderá mantê-las pelo prazo de pelo menos cinco anos.
DECLARO que li e concordo com os termos apresentados ( ) Sim – ( ) Não
PROJETO DE PESQUISA Se quiser, você pode visualizar o projeto de pesquisa defendido na banca de qualificação em 25/06/2024 com ajustes realizados em termos de metodologia de pesquisa e cronograma. Acesse o projeto clicando aqui. Caso prefira, você pode ir para a próxima seção e começar a responder as questões.
QUESTIONÁRIO - IDENTIFICAÇÃO
Nome:
Órgão ou empresa em que trabalha:
Qual o cargo ou a função desempenhada?
Há quanto tempo atua nessa função e setor?
Você reside em ou tem alguma relação com Osório? Se sim, qual sua relação com o município?
Você reside ou tem alguma relação com outros municípios do Litoral Norte Gaúcho? Quais municípios? Como se dá essa relação?
QUESTIONÁRIO - QUESTÕES MISTAS
Como seu trabalho se relaciona com o meio ambiente e as lagoas (principalmente de Osório e do Litoral Norte)?
Marque os aspectos do entorno das lagoas de Osório que considere mais importantes (até 5): Beleza cenográfica Ambiente cultural Oportunidade de rentabilização para o mercado imobiliário Espaço de lazer Pesca Prática esportiva Preservação de espécies Abastecimento de água Drenagem natural Manutenção ecossistêmica Outros (detalhe na próxima questão) Não sei ou não quero responder
Caso deseje, adicione itens que você considere importantes e que não estavam na lista:

Para responder a pergunta a seguir, se você preferir, é possível consultar o Plano Diretor de Osório (no que trata sobre loteamentos e condomínios) e os artigos 3º e 4º da lei federal 12.651/2012, que tratam dos limites e tipificações das Áreas de Preservação Ambiental. Caso queira acessar o material, utilize os links abaixo: Link para a Lei Federal 12.651/2012 (link externo). Link para o Plano Diretor de Osório (link externo).
Você acredita que as lagoas de Osório estão: (escala linear) 1 - Totalmente seguras 2 – N/D 3 – N/D 4 – N/D 5 - Totalmente ameaçadas
Você considera que expansão urbana oferece algum tipo de risco às lagoas? Por quê?
Quais são os maiores conflitos existentes entre o setor da construção civil, mercado imobiliário e os ambientes com vulnerabilidades ambientais, como as lagoas e rios?
Condomínios e loteamentos de acesso controlado oferecem mais benefícios ou prejuízos às lagoas e seus entornos? Por quê?
Na sua opinião, é possível conciliar o processo de expansão urbana e a preservação ambiental em Osório? Como?
Você acredita que o governo municipal deve incentivar mais o investimento do mercado imobiliário, aproveitando o potencial econômico que as lagoas oferecem? Sim Sim, mas com maiores restrições Não Não sei ou não quero responder
Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) dos seguintes atores em relação à preservação ambiental: CATEGORIAS: 1. Prefeito de Osório 2. Secretaria de Desenvolvimento de Osório 3. Secretaria de Meio Ambiente de Osório 4. Câmara de Vereadores de Osório 5. Conselho de Meio Ambiente de Osório 6. Conselho de Desenvolvimento de Osório 7. Ministério Público 8. Governo do Estado do RS 9. Câmara Legislativa do RS 10. Secretaria Estadual de Meio Ambiente 11.Secretaria Estadual de Desenvolvimento Econômico 12.FEPAM 13.Governo Federal (presidência e ministérios) 14.Câmara Legislativa Federal 15.Senado Federal 16.IBAMA 17.Colunas CLASSIFICAÇÃO: Muito preocupado Um pouco preocupado Nada preocupado Não sei ou não quero responder
Gostaria de deixar algum comentário sobre as questões anteriores ou trazer alguma questão não abordada?

APÊNDICE B – QUESTIONÁRIO GRUPO 2 (AGENTES DE ESTADO EM NÍVEL MUNICIPAL)

E-mail:

Apresentação - Convite

Olá, gostaria de lhe convidar a participar da pesquisa intitulada “Direito à cidade em ambientes litorâneos vulneráveis: a gestão dos bens públicos lagunares em Osório/RS”, que está sendo desenvolvida no Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (PROPUR/UFRGS).

A pesquisa tem como objetivo principal compreender as ações do poder público (Estado) em relação à expansão da urbanização e privatização de acesso a bens públicos, especialmente os municipais e lagunares.

A seguir encontram-se as informações sobre a pesquisa, assim como o contato do pesquisador, da orientadora responsável pela pesquisa e da instituição de ensino em que está sendo desenvolvida a pesquisa. Os contatos apresentados podem servir para esclarecimento de dúvidas que possam surgir mesmo depois das entrevistas.

Informações sobre a Pesquisa

Título: Direito à cidade em ambientes litorâneos vulneráveis: a gestão dos bens públicos lagunares em Osório/RS

Instituição de Ensino: Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio Grande do Sul – PROPUR/UFRGS

Pesquisador responsável: Vítor André da Silveira Duarte | E-mail: vitor.duarte@ufrgs.br

Orientadora responsável: Profa. Dra. Heleniza Ávila Campos | E-mail: heleniza.campos@ufrgs.br

Contato PROPUR/UFRGS: Tel.: (51) 3308 3145 | E-mail: propur@ufrgs.br

Contato CEP/UFRGS: Tel.: (51) 3308 3738 | E-mail: etica@propesc.ufrgs.br

Horário de atendimento CEP/UFRGS: de segunda a sexta, das 08h às 12h e das 13:30 às 17:30. O Comitê de Ética em Pesquisa (CEP-UFRGS) é um órgão colegiado, de caráter consultivo, deliberativo e educativo, cujo propósito é avaliar e acompanhar os projetos de pesquisa envolvendo seres humanos, em seus aspectos éticos e metodológicos, desenvolvidos na UFRGS.

TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

A pesquisa de doutorado acadêmico “Direito à cidade em ambientes litorâneos vulneráveis: a gestão dos bens públicos lagunares em Osório/RS”, de responsabilidade do pesquisador Vítor André da Silveira Duarte, tem como objetivo principal compreender as ações do poder público (Estado) em relação à expansão da urbanização e privatização de acesso a bens públicos, especialmente os municipais e lagunares.

Os dados obtidos serão utilizados para fins estritamente acadêmicos e os nomes dos participantes **não serão identificados** em nenhuma etapa da pesquisa, garantindo a privacidade destes. O participante não terá nenhum benefício direto, entretanto a pesquisa, quando concluída, estará disponível na biblioteca da UFRGS em meio físico e digital, podendo ser acessada por qualquer pessoa que tenha interesse em seu conteúdo. Caso o participante indique seu interesse, a versão final da tese será enviada para o e-mail informado no formulário de respostas.

Ao responder o questionário, o respondente estará exposto a alguns riscos possíveis, sendo eles:

- **Comuns a todos os respondentes:**

7. Exposição indevida dos dados dos respondentes;
8. Exposição indevida das respostas obtidas;
9. Riscos decorrentes do uso de ferramentas virtuais e meios eletrônicos, em função de limitações tecnológicas;
10. Cansaço ao responder as questões;
11. Expectativa de que haja solução para possíveis problemas identificados pelo respondente como resultado da pesquisa;
12. Desconforto ou constrangimento diante de algumas questões;

- **Agentes do Estado em nível estadual, regional e municipal:**

2. Em caso de exposição indevida das respostas, podem ocorrer consequências negativas, de ordem pessoal, profissional e/ou política, bem como conflito com colegas e concidadãos, em virtude de posicionamentos divergentes sobre o tema;

- **Pesquisadores da Universidade Federal do Rio Grande do Sul e da UERGS:**

3. Em caso de exposição indevida das respostas, podem ocorrer conflitos com pesquisadores, alunos e colegas de trabalho, que tenham posições divergentes;
4. Podem ocorrer conflitos de interesse caso o respondente da pesquisa mantenha qualquer tipo de relação, vínculo ou benefício, pessoal e/ou profissional, com indivíduos, setores ou instituições envolvidos no estudo.

2. Sociedade Civil:

3. Em caso de exposição indevida das respostas, podem ocorrer prejuízos de ordem pessoal, profissional e/ou política;
4. Podem ocorrer conflitos de interesse caso o respondente da pesquisa mantenha qualquer tipo de relação, vínculo ou benefício, pessoal e/ou profissional, com indivíduos, setores ou instituições envolvidos no estudo.

Ainda que não haja benefícios diretos percebidos pelo respondente, essa pesquisa pode contribuir com uma maior e melhor compreensão dos problemas por ela abordados; com a oportunidade de elaborar sobre as condições da ocupação e do uso do espaço local e regional; e a possibilidade de expor conhecimentos, sentimentos e percepções a respeito do tema da pesquisa e de assuntos relacionados a ela.

Visando **dirimir os riscos envolvidos na pesquisa**, as medidas adotadas, presentes e futuras, são:

10. Arquivo com as respostas de acesso único e exclusivo do pesquisador e da orientadora;
11. Após tabulação dos resultados, desvinculação dos nomes dos respondentes das respectivas respostas;
12. Conta Google do pesquisador, onde estarão armazenadas as respostas inicialmente, com autenticação de dois fatores e com necessidade de autorização de acesso de novos dispositivos;
13. Download das respostas em unidade de armazenamento física, com pasta protegida por senha;
14. Envio individualizado do formulário para os respondentes, sem que outros convidados possam conhecer o conjunto de respondentes;
15. Formulação do questionário visando o uso adequado do tempo para as respostas, bem como a possibilidade de responder em momento oportuno ao respondente, por ser um instrumento online;
16. Apresentação dos resultados da pesquisa em eventos acadêmicos e envio da tese para agentes públicos municipais e regionais, biblioteca pública municipal e diretamente a interessados, visando contribuir para o debate e, eventualmente, auxiliar na resolução de problemas identificados;
17. Liberdade para o respondente desistir de responder, durante o preenchimento do questionário ou após seu envio, retirando seu consentimento a qualquer tempo e em qualquer fase da pesquisa;
18. Ainda que nem todos os riscos possam ser evitados pelo pesquisador e que há uma dependência de serviços de terceiros, o pesquisador adotará todas as medidas possíveis para evitar a identificação do respondente, de suas respostas e da exposição dessas informações para qualquer pessoa ou instituição além do pesquisador e de sua orientadora;

O pesquisador se compromete ainda a realizar a divulgação dos resultados finais em diferentes formatos e meios, com as devidas adaptações de estrutura e linguagem, buscando alcançar e informar distintos públicos, especialmente os respondentes deste questionário.

Ao respondente cabe, nos termos da lei, buscar assistência e indenização, no caso de haver dano em decorrência de suas respostas nesta pesquisa. Este é um instrumento de coleta de dados composto de questionário, com duração de aproximadamente 30 minutos, facultado ao respondente, a qualquer tempo, a interrupção do mesmo, e de no caso de se sentir desconfortável para responder qualquer pergunta, o respondente pode deixar de respondê-la ou responder com "não sei" nos campos em que esta seja uma resposta disponível, pois **é assegurado o direito de não responder o que não julgar pertinente ou de conteúdo impróprio**. O respondente **aceita participar por sua própria vontade**, sem receber qualquer incentivo financeiro ou ter qualquer ônus, tendo por finalidade exclusiva a colaboração com o desenvolvimento da pesquisa. Ao respondente será oferecida, ao final do questionário, a opção de receber uma cópia das respostas no e-mail cadastrado, sendo que o pesquisador poderá mantê-las pelo prazo de pelo menos cinco anos.
DECLARO que li e concordo com os termos apresentados ( ) Sim – ( ) Não
PROJETO DE PESQUISA Se quiser, você pode visualizar o projeto de pesquisa defendido na banca de qualificação em 25/06/2024 com ajustes realizados em termos de metodologia de pesquisa e cronograma. Acesse o projeto clicando aqui. Caso prefira, você pode ir para a próxima seção e começar a responder as questões.
QUESTIONÁRIO - IDENTIFICAÇÃO
Nome:
Órgão ou empresa em que trabalha ou representa:
Qual o cargo ou a função desempenhada?
Há quanto tempo atua nessa função e setor?
Você reside em ou tem alguma relação com Osório? Se sim, qual sua relação com o município?
Você reside ou tem alguma relação com outros municípios do Litoral Norte Gaúcho? Quais municípios? Como se dá essa relação?
QUESTIONÁRIO - QUESTÕES MISTAS
Como seu trabalho se relaciona com o meio ambiente e as lagoas (principalmente de Osório e do Litoral Norte)?
Marque os aspectos do entorno das lagoas de Osório que considere mais importantes (até 5): Beleza cenográfica Ambiente cultural Oportunidade de rentabilização para o mercado imobiliário Espaço de lazer Pesca Prática esportiva Preservação de espécies Abastecimento de água Drenagem natural Manutenção ecossistêmica Outros (detalhe na próxima questão) Não sei ou não quero responder
Caso deseje, adicione itens que você considere importantes e que não estavam na lista:
Na sua opinião, quais os principais motivos para a valorização percebida no entorno das lagoas para o mercado imobiliário?

Você acredita que o governo municipal deve incentivar mais o investimento do mercado imobiliário, aproveitando o potencial econômico que as lagoas oferecem? Sim Sim, mas com maiores restrições Não Não sei ou não quero responder
Para responder a pergunta a seguir, se você preferir, é possível consultar o Plano Diretor de Osório (no que trata sobre loteamentos e condomínios) e os artigos 3º e 4º da lei federal 12.651/2012, que tratam dos limites e tipificações das Áreas de Preservação Ambiental. Caso queira acessar o material, utilize os links abaixo: Link para a Lei Federal 12.651/2012 (link externo). Link para o Plano Diretor de Osório (link externo).
Você acredita que as lagoas de Osório estão: (escala linear) 1 - Totalmente seguras 2 – N/D 3 – N/D 4 – N/D 5 - Totalmente ameaçadas
Você considera que expansão urbana oferece algum tipo de risco às lagoas? Por quê?
Quais são os maiores conflitos existentes entre o setor da construção civil, mercado imobiliário e os ambientes com vulnerabilidades ambientais, como as lagoas e rios?
Condomínios e loteamentos de acesso controlado oferecem mais benefícios ou prejuízos às lagoas e seus entornos? Por quê?
Na sua opinião, é possível conciliar o processo de expansão urbana e a preservação ambiental em Osório? Como?
Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) dos seguintes atores em relação à preservação ambiental: CATEGORIAS: 1. Prefeito de Osório 2. Secretaria de Desenvolvimento de Osório 3. Secretaria de Meio Ambiente de Osório 4. Câmara de Vereadores de Osório 5. Conselho de Meio Ambiente de Osório 6. Conselho de Desenvolvimento de Osório 7. Ministério Público 8. Governo do Estado do RS 9. Câmara Legislativa do RS 10. Secretaria Estadual de Meio Ambiente 11.Secretaria Estadual de Desenvolvimento Econômico 12.FEPAM 13.Governo Federal (presidência e ministérios) 14.Câmara Legislativa Federal 15.Senado Federal 16.IBAMA 17.Colunas CLASSIFICAÇÃO: Muito preocupado Um pouco preocupado Nada preocupado Não sei ou não quero responder
Gostaria de deixar algum comentário sobre as questões anteriores ou trazer alguma questão não abordada?

APÊNDICE C – QUESTIONÁRIO GRUPO 3 (PESQUISADORES UFRGS E UERGS)

E-mail:

Apresentação - Convite

Olá, gostaria de lhe convidar a participar da pesquisa intitulada “Direito à cidade em ambientes litorâneos vulneráveis: a gestão dos bens públicos lagunares em Osório/RS”, que está sendo desenvolvida no Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (PROPUR/UFRGS).

A pesquisa tem como objetivo principal compreender as ações do poder público (Estado) em relação à expansão da urbanização e privatização de acesso a bens públicos, especialmente os municipais e lagunares.

A seguir encontram-se as informações sobre a pesquisa, assim como o contato do pesquisador, da orientadora responsável pela pesquisa e da instituição de ensino em que está sendo desenvolvida a pesquisa. Os contatos apresentados podem servir para esclarecimento de dúvidas que possam surgir mesmo depois das entrevistas.

Informações sobre a Pesquisa

Título: Direito à cidade em ambientes litorâneos vulneráveis: a gestão dos bens públicos lagunares em Osório/RS

Instituição de Ensino: Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio Grande do Sul – PROPUR/UFRGS

Pesquisador responsável: Vítor André da Silveira Duarte | E-mail: vitor.duarte@ufrgs.br

Orientadora responsável: Profa. Dra. Heleniza Ávila Campos | E-mail: heleniza.campos@ufrgs.br

Contato PROPUR/UFRGS: Tel.: (51) 3308 3145 | E-mail: propur@ufrgs.br

Contato CEP/UFRGS: Tel.: (51) 3308 3738 | E-mail: etica@propesc.ufrgs.br

Horário de atendimento CEP/UFRGS: de segunda a sexta, das 08h às 12h e das 13:30 às 17:30. O Comitê de Ética em Pesquisa (CEP-UFRGS) é um órgão colegiado, de caráter consultivo, deliberativo e educativo, cujo propósito é avaliar e acompanhar os projetos de pesquisa envolvendo seres humanos, em seus aspectos éticos e metodológicos, desenvolvidos na UFRGS.

TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

A pesquisa de doutorado acadêmico “Direito à cidade em ambientes litorâneos vulneráveis: a gestão dos bens públicos lagunares em Osório/RS”, de responsabilidade do pesquisador Vítor André da Silveira Duarte, tem como objetivo principal compreender as ações do poder público (Estado) em relação à expansão da urbanização e privatização de acesso a bens públicos, especialmente os municipais e lagunares.

Os dados obtidos serão utilizados para fins estritamente acadêmicos e os nomes dos participantes **não serão identificados** em nenhuma etapa da pesquisa, garantindo a privacidade destes. O participante não terá nenhum benefício direto, entretanto a pesquisa, quando concluída, estará disponível na biblioteca da UFRGS em meio físico e digital, podendo ser acessada por qualquer pessoa que tenha interesse em seu conteúdo. Caso o participante indique seu interesse, a versão final da tese será enviada para o e-mail informado no formulário de respostas.

Ao responder o questionário, o respondente estará exposto a alguns riscos possíveis, sendo eles:

- **Comuns a todos os respondentes:**

13. Exposição indevida dos dados dos respondentes;
14. Exposição indevida das respostas obtidas;
15. Riscos decorrentes do uso de ferramentas virtuais e meios eletrônicos, em função de limitações tecnológicas;
16. Cansaço ao responder as questões;
17. Expectativa de que haja solução para possíveis problemas identificados pelo respondente como resultado da pesquisa;
18. Desconforto ou constrangimento diante de algumas questões;

- **Agentes do Estado em nível estadual, regional e municipal:**

3. Em caso de exposição indevida das respostas, podem ocorrer consequências negativas, de ordem pessoal, profissional e/ou política, bem como conflito com colegas e concidadãos, em virtude de posicionamentos divergentes sobre o tema;

- **Pesquisadores da Universidade Federal do Rio Grande do Sul e da UERGS:**

5. Em caso de exposição indevida das respostas, podem ocorrer conflitos com pesquisadores, alunos e colegas de trabalho, que tenham posições divergentes;
6. Podem ocorrer conflitos de interesse caso o respondente da pesquisa mantenha qualquer tipo de relação, vínculo ou benefício, pessoal e/ou profissional, com indivíduos, setores ou instituições envolvidos no estudo.

3. Sociedade Civil:

5. Em caso de exposição indevida das respostas, podem ocorrer prejuízos de ordem pessoal, profissional e/ou política;
6. Podem ocorrer conflitos de interesse caso o respondente da pesquisa mantenha qualquer tipo de relação, vínculo ou benefício, pessoal e/ou profissional, com indivíduos, setores ou instituições envolvidos no estudo.

Ainda que não haja benefícios diretos percebidos pelo respondente, essa pesquisa pode contribuir com uma maior e melhor compreensão dos problemas por ela abordados; com a oportunidade de elaborar sobre as condições da ocupação e do uso do espaço local e regional; e a possibilidade de expor conhecimentos, sentimentos e percepções a respeito do tema da pesquisa e de assuntos relacionados a ela.

Visando **dirimir os riscos envolvidos na pesquisa**, as medidas adotadas, presentes e futuras, são:

19. Arquivo com as respostas de acesso único e exclusivo do pesquisador e da orientadora;
20. Após tabulação dos resultados, desvinculação dos nomes dos respondentes das respectivas respostas;
21. Conta Google do pesquisador, onde estarão armazenadas as respostas inicialmente, com autenticação de dois fatores e com necessidade de autorização de acesso de novos dispositivos;
22. Download das respostas em unidade de armazenamento física, com pasta protegida por senha;
23. Envio individualizado do formulário para os respondentes, sem que outros convidados possam conhecer o conjunto de respondentes;
24. Formulação do questionário visando o uso adequado do tempo para as respostas, bem como a possibilidade de responder em momento oportuno ao respondente, por ser um instrumento online;
25. Apresentação dos resultados da pesquisa em eventos acadêmicos e envio da tese para agentes públicos municipais e regionais, biblioteca pública municipal e diretamente a interessados, visando contribuir para o debate e, eventualmente, auxiliar na resolução de problemas identificados;
26. Liberdade para o respondente desistir de responder, durante o preenchimento do questionário ou após seu envio, retirando seu consentimento a qualquer tempo e em qualquer fase da pesquisa;
27. Ainda que nem todos os riscos possam ser evitados pelo pesquisador e que há uma dependência de serviços de terceiros, o pesquisador adotará todas as medidas possíveis para evitar a identificação do respondente, de suas respostas e da exposição dessas informações para qualquer pessoa ou instituição além do pesquisador e de sua orientadora;

O pesquisador se compromete ainda a realizar a divulgação dos resultados finais em diferentes formatos e meios, com as devidas adaptações de estrutura e linguagem, buscando alcançar e informar distintos públicos, especialmente os respondentes deste questionário.

Ao respondente cabe, nos termos da lei, buscar assistência e indenização, no caso de haver dano em decorrência de suas respostas nesta pesquisa. Este é um instrumento de coleta de dados composto de questionário, com duração de aproximadamente 30 minutos, facultado ao respondente, a qualquer tempo, a interrupção do mesmo, e de no caso de se sentir desconfortável para responder qualquer pergunta, o respondente pode deixar de respondê-la ou responder com "não sei" nos campos em que esta seja uma resposta disponível, pois **é assegurado o direito de não responder o que não julgar pertinente ou de conteúdo impróprio**. O respondente **aceita participar por sua própria vontade**, sem receber qualquer incentivo financeiro ou ter qualquer ônus, tendo por finalidade exclusiva a colaboração com o desenvolvimento da pesquisa. Ao respondente será oferecida, ao final do questionário, a opção de receber uma cópia das respostas no e-mail cadastrado, sendo que o pesquisador poderá mantê-las pelo prazo de pelo menos cinco anos.
DECLARO que li e concordo com os termos apresentados ( ) Sim – ( ) Não
PROJETO DE PESQUISA Se quiser, você pode visualizar o projeto de pesquisa defendido na banca de qualificação em 25/06/2024 com ajustes realizados em termos de metodologia de pesquisa e cronograma. Acesse o projeto clicando aqui. Caso prefira, você pode ir para a próxima seção e começar a responder as questões.
QUESTIONÁRIO - IDENTIFICAÇÃO
Nome:
Com qual(is) instituição(ões) de ensino você tem vínculo? ( ) UFRGS – ( ) UERGS
Com qual(is) setor ou curso você tem (ou teve) vínculo? Qual é (ou era) o vínculo?
Há quanto tempo desempenha essas atividades?
Você reside em ou tem alguma relação com Osório? Se sim, qual sua relação com o município?
Você reside ou tem alguma relação com outros municípios do Litoral Norte Gaúcho? Quais municípios? Como se dá essa relação?
QUESTIONÁRIO - QUESTÕES MISTAS
Como seu trabalho se relaciona com o meio ambiente e as lagoas (principalmente de Osório e do Litoral Norte)?
Marque os aspectos do entorno das lagoas de Osório que considere mais importantes (até 5): Beleza cenográfica Ambiente cultural Oportunidade de rentabilização para o mercado imobiliário Espaço de lazer Pesca Prática esportiva Preservação de espécies Abastecimento de água Drenagem natural Manutenção ecossistêmica Outros (detalhe na próxima questão) Não sei ou não quero responder
Caso deseje, adicione itens que você considere importantes e que não estavam na lista:
Na sua opinião, quais os principais motivos para a valorização percebida no entorno das lagoas para o mercado imobiliário?

Você acredita que o governo municipal deve incentivar mais o investimento do mercado imobiliário, aproveitando o potencial econômico que as lagoas oferecem? Sim Sim, mas com maiores restrições Não Não sei ou não quero responder
Para responder a pergunta a seguir, se você preferir, é possível consultar o Plano Diretor de Osório (no que trata sobre loteamentos e condomínios) e os artigos 3º e 4º da lei federal 12.651/2012, que tratam dos limites e tipificações das Áreas de Preservação Ambiental. Caso queira acessar o material, utilize os links abaixo: Link para a Lei Federal 12.651/2012 (link externo). Link para o Plano Diretor de Osório (link externo).
Você acredita que as lagoas de Osório estão: (escala linear) 1 - Totalmente seguras 2 – N/D 3 – N/D 4 – N/D 5 - Totalmente ameaçadas
Você considera que expansão urbana oferece algum tipo de risco às lagoas? Por quê?
Quais são os maiores conflitos existentes entre o setor da construção civil, mercado imobiliário e os ambientes com vulnerabilidades ambientais, como as lagoas e rios?
Condomínios e loteamentos de acesso controlado oferecem mais benefícios ou prejuízos às lagoas e seus entornos? Por quê?
Na sua opinião, é possível conciliar o processo de expansão urbana e a preservação ambiental em Osório? Como?
Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) dos seguintes atores em relação à preservação ambiental: CATEGORIAS: 1. Prefeito de Osório 2. Secretaria de Desenvolvimento de Osório 3. Secretaria de Meio Ambiente de Osório 4. Câmara de Vereadores de Osório 5. Conselho de Meio Ambiente de Osório 6. Conselho de Desenvolvimento de Osório 7. Ministério Público 8. Governo do Estado do RS 9. Câmara Legislativa do RS 10. Secretaria Estadual de Meio Ambiente 11.Secretaria Estadual de Desenvolvimento Econômico 12.FEPAM 13.Governo Federal (presidência e ministérios) 14.Câmara Legislativa Federal 15.Senado Federal 16.IBAMA 17.Colunas CLASSIFICAÇÃO: Muito preocupado Um pouco preocupado Nada preocupado Não sei ou não quero responder
Gostaria de deixar algum comentário sobre as questões anteriores ou trazer alguma questão não abordada?

APÊNDICE D – QUESTIONÁRIO GRUPO 4 (AGENTES DA SOCIEDADE CIVIL)

E-mail:

Apresentação - Convite

Olá, gostaria de lhe convidar a participar da pesquisa intitulada “Direito à cidade em ambientes litorâneos vulneráveis: a gestão dos bens públicos lagunares em Osório/RS”, que está sendo desenvolvida no Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (PROPUR/UFRGS).

A pesquisa tem como objetivo principal compreender as ações do poder público (Estado) em relação à expansão da urbanização e privatização de acesso a bens públicos, especialmente os municipais e lagunares.

A seguir encontram-se as informações sobre a pesquisa, assim como o contato do pesquisador, da orientadora responsável pela pesquisa e da instituição de ensino em que está sendo desenvolvida a pesquisa. Os contatos apresentados podem servir para esclarecimento de dúvidas que possam surgir mesmo depois das entrevistas.

Informações sobre a Pesquisa

Título: Direito à cidade em ambientes litorâneos vulneráveis: a gestão dos bens públicos lagunares em Osório/RS

Instituição de Ensino: Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio Grande do Sul – PROPUR/UFRGS

Pesquisador responsável: Vítor André da Silveira Duarte | E-mail: vitor.duarte@ufrgs.br

Orientadora responsável: Profa. Dra. Heleniza Ávila Campos | E-mail: heleniza.campos@ufrgs.br

Contato PROPUR/UFRGS: Tel.: (51) 3308 3145 | E-mail: propur@ufrgs.br

Contato CEP/UFRGS: Tel.: (51) 3308 3738 | E-mail: etica@propesc.ufrgs.br

Horário de atendimento CEP/UFRGS: de segunda a sexta, das 08h às 12h e das 13:30 às 17:30. O Comitê de Ética em Pesquisa (CEP-UFRGS) é um órgão colegiado, de caráter consultivo, deliberativo e educativo, cujo propósito é avaliar e acompanhar os projetos de pesquisa envolvendo seres humanos, em seus aspectos éticos e metodológicos, desenvolvidos na UFRGS.

TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

A pesquisa de doutorado acadêmico “Direito à cidade em ambientes litorâneos vulneráveis: a gestão dos bens públicos lagunares em Osório/RS”, de responsabilidade do pesquisador Vítor André da Silveira Duarte, tem como objetivo principal compreender as ações do poder público (Estado) em relação à expansão da urbanização e privatização de acesso a bens públicos, especialmente os municipais e lagunares.

Os dados obtidos serão utilizados para fins estritamente acadêmicos e os nomes dos participantes **não serão identificados** em nenhuma etapa da pesquisa, garantindo a privacidade destes. O participante não terá nenhum benefício direto, entretanto a pesquisa, quando concluída, estará disponível na biblioteca da UFRGS em meio físico e digital, podendo ser acessada por qualquer pessoa que tenha interesse em seu conteúdo. Caso o participante indique seu interesse, a versão final da tese será enviada para o e-mail informado no formulário de respostas.

Ao responder o questionário, o respondente estará exposto a alguns riscos possíveis, sendo eles:

- **Comuns a todos os respondentes:**

19. Exposição indevida dos dados dos respondentes;
20. Exposição indevida das respostas obtidas;
21. Riscos decorrentes do uso de ferramentas virtuais e meios eletrônicos, em função de limitações tecnológicas;
22. Cansaço ao responder as questões;
23. Expectativa de que haja solução para possíveis problemas identificados pelo respondente como resultado da pesquisa;
24. Desconforto ou constrangimento diante de algumas questões;

- **Agentes do Estado em nível estadual, regional e municipal:**

4. Em caso de exposição indevida das respostas, podem ocorrer consequências negativas, de ordem pessoal, profissional e/ou política, bem como conflito com colegas e concidadãos, em virtude de posicionamentos divergentes sobre o tema;

- **Pesquisadores da Universidade Federal do Rio Grande do Sul e da UERGS:**

7. Em caso de exposição indevida das respostas, podem ocorrer conflitos com pesquisadores, alunos e colegas de trabalho, que tenham posições divergentes;
8. Podem ocorrer conflitos de interesse caso o respondente da pesquisa mantenha qualquer tipo de relação, vínculo ou benefício, pessoal e/ou profissional, com indivíduos, setores ou instituições envolvidos no estudo.

4. Sociedade Civil:

7. Em caso de exposição indevida das respostas, podem ocorrer prejuízos de ordem pessoal, profissional e/ou política;
8. Podem ocorrer conflitos de interesse caso o respondente da pesquisa mantenha qualquer tipo de relação, vínculo ou benefício, pessoal e/ou profissional, com indivíduos, setores ou instituições envolvidos no estudo.

Ainda que não haja benefícios diretos percebidos pelo respondente, essa pesquisa pode contribuir com uma maior e melhor compreensão dos problemas por ela abordados; com a oportunidade de elaborar sobre as condições da ocupação e do uso do espaço local e regional; e a possibilidade de expor conhecimentos, sentimentos e percepções a respeito do tema da pesquisa e de assuntos relacionados a ela.

Visando **dirimir os riscos envolvidos na pesquisa**, as medidas adotadas, presentes e futuras, são:

28. Arquivo com as respostas de acesso único e exclusivo do pesquisador e da orientadora;
29. Após tabulação dos resultados, desvinculação dos nomes dos respondentes das respectivas respostas;
30. Conta Google do pesquisador, onde estarão armazenadas as respostas inicialmente, com autenticação de dois fatores e com necessidade de autorização de acesso de novos dispositivos;
31. Download das respostas em unidade de armazenamento física, com pasta protegida por senha;
32. Envio individualizado do formulário para os respondentes, sem que outros convidados possam conhecer o conjunto de respondentes;
33. Formulação do questionário visando o uso adequado do tempo para as respostas, bem como a possibilidade de responder em momento oportuno ao respondente, por ser um instrumento online;
34. Apresentação dos resultados da pesquisa em eventos acadêmicos e envio da tese para agentes públicos municipais e regionais, biblioteca pública municipal e diretamente a interessados, visando contribuir para o debate e, eventualmente, auxiliar na resolução de problemas identificados;
35. Liberdade para o respondente desistir de responder, durante o preenchimento do questionário ou após seu envio, retirando seu consentimento a qualquer tempo e em qualquer fase da pesquisa;
36. Ainda que nem todos os riscos possam ser evitados pelo pesquisador e que há uma dependência de serviços de terceiros, o pesquisador adotará todas as medidas possíveis para evitar a identificação do respondente, de suas respostas e da exposição dessas informações para qualquer pessoa ou instituição além do pesquisador e de sua orientadora;

O pesquisador se compromete ainda a realizar a divulgação dos resultados finais em diferentes formatos e meios, com as devidas adaptações de estrutura e linguagem, buscando alcançar e informar distintos públicos, especialmente os respondentes deste questionário.

Ao respondente cabe, nos termos da lei, buscar assistência e indenização, no caso de haver dano em decorrência de suas respostas nesta pesquisa. Este é um instrumento de coleta de dados composto de questionário, com duração de aproximadamente 30 minutos, facultado ao respondente, a qualquer tempo, a interrupção do mesmo, e de no caso de se sentir desconfortável para responder qualquer pergunta, o respondente pode deixar de respondê-la ou responder com "não sei" nos campos em que esta seja uma resposta disponível, pois **é assegurado o direito de não responder o que não julgar pertinente ou de conteúdo impróprio**. O respondente **aceita participar por sua própria vontade**, sem receber qualquer incentivo financeiro ou ter qualquer ônus, tendo por finalidade exclusiva a colaboração com o desenvolvimento da pesquisa. Ao respondente será oferecida, ao final do questionário, a opção de receber uma cópia das respostas no e-mail cadastrado, sendo que o pesquisador poderá mantê-las pelo prazo de pelo menos cinco anos.
DECLARO que li e concordo com os termos apresentados ( ) Sim – ( ) Não
PROJETO DE PESQUISA Se quiser, você pode visualizar o projeto de pesquisa defendido na banca de qualificação em 25/06/2024 com ajustes realizados em termos de metodologia de pesquisa e cronograma. Acesse o projeto clicando aqui. Caso prefira, você pode ir para a próxima seção e começar a responder as questões.
QUESTIONÁRIO - IDENTIFICAÇÃO
Nome:
Qual a sua ocupação principal?
Tem atuação em associações de classe, causas sociais (ONGs, Movimentos, partidos políticos, igrejas), conselhos, etc.? Gostaria de contar sobre essa(s) atuação(ões)?
Há quanto tempo desempenha suas atividades de trabalho, estudo e/ou associativas?
Você reside em ou tem alguma relação com Osório? Se sim, qual sua relação com o município?
Você reside ou tem alguma relação com outros municípios do Litoral Norte Gaúcho? Quais municípios? Como se dá essa relação?
QUESTIONÁRIO - QUESTÕES MISTAS
Seu trabalho, atividade social ou vida pessoal se relaciona com o meio ambiente e as lagoas de Osório de alguma forma? Como?
Marque os aspectos do entorno das lagoas de Osório que considere mais importantes (até 5): Beleza cenográfica Ambiente cultural Oportunidade de rentabilização para o mercado imobiliário Espaço de lazer Pesca Prática esportiva Preservação de espécies Abastecimento de água Drenagem natural Manutenção ecossistêmica Outros (detalhe na próxima questão) Não sei ou não quero responder
Caso deseje, adicione itens que você considere importantes e que não estavam na lista:
Na sua opinião, quais os principais motivos para a valorização percebida no entorno das lagoas para o mercado imobiliário?

Você acredita que o governo municipal deve incentivar mais o investimento do mercado imobiliário, aproveitando o potencial econômico que as lagoas oferecem? Sim Sim, mas com maiores restrições Não Não sei ou não quero responder
Para responder a pergunta a seguir, se você preferir, é possível consultar o Plano Diretor de Osório (no que trata sobre loteamentos e condomínios) e os artigos 3º e 4º da lei federal 12.651/2012, que tratam dos limites e tipificações das Áreas de Preservação Ambiental. Caso queira acessar o material, utilize os links abaixo: Link para a Lei Federal 12.651/2012 (link externo). Link para o Plano Diretor de Osório (link externo).
Você acredita que as lagoas de Osório estão: (escala linear) 1 - Totalmente seguras 2 – N/D 3 – N/D 4 – N/D 5 - Totalmente ameaçadas
Você considera que expansão urbana oferece algum tipo de risco às lagoas? Por quê?
Quais são os maiores conflitos existentes entre o setor da construção civil, mercado imobiliário e os ambientes com vulnerabilidades ambientais, como as lagoas e rios?
Condomínios e loteamentos de acesso controlado oferecem mais benefícios ou prejuízos às lagoas e seus entornos? Por quê?
Na sua opinião, é possível conciliar o processo de expansão urbana e a preservação ambiental em Osório? Como?
Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) dos seguintes atores em relação à preservação ambiental: CATEGORIAS: 1. Prefeito de Osório 2. Secretaria de Desenvolvimento de Osório 3. Secretaria de Meio Ambiente de Osório 4. Câmara de Vereadores de Osório 5. Conselho de Meio Ambiente de Osório 6. Conselho de Desenvolvimento de Osório 7. Ministério Público 8. Governo do Estado do RS 9. Câmara Legislativa do RS 10. Secretaria Estadual de Meio Ambiente 11.Secretaria Estadual de Desenvolvimento Econômico 12.FEPAM 13.Governo Federal (presidência e ministérios) 14.Câmara Legislativa Federal 15.Senado Federal 16.IBAMA 17.Colunas CLASSIFICAÇÃO: Muito preocupado Um pouco preocupado Nada preocupado Não sei ou não quero responder
Gostaria de deixar algum comentário sobre as questões anteriores ou trazer alguma questão não abordada?

APÊNDICE E – ALTERAÇÕES DA LEI 12.651/2012

Quadro 13 - Alterações da Lei 12.651/2012.

DISPOSITIVO	ALTERAÇÕES	ANO	TAGS
Art. 1º e seus incisos	Foi excluída a definição de que as florestas e vegetações são bens comuns, e tornou o texto alinhado com a definição do Relatório de Brundtland sobre o desenvolvimento sustentável; Destaque para a produção agropecuária; Tornou a ação governamental genérica, retirando a coordenação das ações de diversas políticas institucionais como a Política Nacional do Meio Ambiente, a Política Nacional de Recursos Hídricos, entre outras.	2012	Flexibilização Simbólico
Art. 3º inciso XVI	Define área urbana consolidada; Retira a obrigatoriedade de densidade de 50 habitantes por hectare e define mais detalhadamente as características do urbano.	2021	Administrativa Flexibilização
Art. 4º	Retira os cursos d'água efêmeros das APPs; Define como APP apenas os olhos d'água e nascentes perenes; Condiciona que o barramento de águas com entorno em APP seja definido apenas se decorrerem de cursos d'água naturais; Abre exceção para supressão de vegetação nativa em torno de acumulações de água naturais ou artificiais de menos de um hectare.	2012	Flexibilização
Art. 4º	Permite aos municípios modificar as faixas de APP.	2021	Flexibilização
Art. 5º	Estabelece limite máximo de 30 metros para reservatório de água em área urbana; Reforma o texto para maior clareza.	2012	Flexibilização Administrativa
Art. 12	Retira a obrigatoriedade de cumprimento de área mínima para preservação (e restituição) de vegetação nativa em propriedades rurais, suprimida em consonância à lei vigente à época.	2012	Flexibilização
Art. 15	Alteração de redação do § 3º; Permite que proprietários de terras em que a soma das áreas de vegetação nativa e floresta supere os 80% do total possam converter novas áreas para uso alternativo do solo.	2012	Administrativa Flexibilização
Art. 16	Retira a necessidade de aprovação do Sisnama para Reserva Legal em associação condominial.	2012	Flexibilização
Art. 17	Estabelece que a recomposição de Reserva Legal aconteça somente para áreas desmatadas após 22/07/2008.	2012	Flexibilização
Art. 18	Desobriga averbação no Cartório de Registro de Imóveis para quem fizer registro no Cadastro Ambiental Rural - CAR e oferece gratuidade para o ato de registro.	2012	Administrativo

DISPOSITIVO	ALTERAÇÕES	ANO	TAGS
Art. 29	Permite o cadastro do imóvel no CAR também ao possuidor.	2012	Administrativo
Art. 29	Torna por prazo indeterminado o cadastro no CAR; Estabelece prazo para cadastro no CAR com direito a adesão no Plano de Regularização Ambiental – PRA.	2023	Administrativo Flexibilização
Art. 29	Permite apresentar o CAR para apuração do Imposto Territorial Rural – ITR.	2024	Administrativo
Art. 39	Define regras para uso de aviões agrícolas em combate a incêndios florestais.	2022	Administrativo
Art. 39	Substitui a obrigatoriedade da criação e manutenção de planos de combate a incêndios florestais para planos de manejo integrado do fogo para órgãos públicos e privados.	2024	Proteção
Art. 49	Obriga o Estado a implementar programa de conversão de multa por dano ambiental em data anterior a 22/07/2008.	2012	Flexibilização
Art. 59	Retirou o prazo de 1 ano para implantação do PRA; § 1º Retira o prazo de 180 dias para regulamentação dos PRAs por parte do Estado; § 7º - Permite aderir ao PRA diretamente com a União se os estados e o DF não tiverem regulamentado até 2020.	2019	Flexibilização Administrativo
Art. 59	§ 2º - Altera prazo para inscrição de imóvel rural no PRA (2016, 2018, 2019, 2022); § 3º - Amplia o prazo de autuações até o vencimento do prazo de adesão ao PRA; § 8º - Proíbe bancos de negarem crédito a quem assinou o termo do PRA por descumprimento da lei; § 9º - Obriga órgãos ambientais a darem acesso aos dados do CAR/PRA aos bancos; § 10º - Obriga a publicação de demonstrativos online sobre o status da regularização.	2023	Administrativo Flexibilização
Art. 61A	§ 4º - Reduz a área de recomposição da vegetação para mínimo de 20m (antes 30m) e deixa a critério do PRA o estabelecimento da área.	2012	Flexibilização
Art. 61A	§ 5º - Unifica a recomposição de APP para 15m em áreas consolidadas de uso agropastoril, ecoturismo e turismo rural; § 13º - Estabelece o mínimo de 50% de espécies nativas para recomposição da vegetação.	2012	Proteção
Art. 61B	Amplia, para propriedades de até 10 unidades fiscais (até 22/07/2008), a limitação de 10% a 20% a área máxima a ser recomposta.	2012	Flexibilização

Fonte: elaborado pelo autor.

APÊNDICE F - ALTERAÇÕES DA LEI 9.433/1997

Quadro 14 - Alterações da Lei 9.433/1997.

DISPOSITIVO	ALTERAÇÕES	ANO	TAGS
Art. 2º	IV – incentivar e promover a captação, preservação e utilização das águas pluviais.	2017	Proteção
Art. 2º	II – inclusão da geração de energia elétrica como um dos objetivos da PNRH; V – segurança hídrica e energética incentivando obras de acumulação de água.	2025	Estratégico
Art. 3º	III – acrescenta gestão eletroenergética como diretriz para a implementação da PNRH; VI – incentivo e promoção à construção de reservatórios de água para segurança hídrica e energética.	2025	Estratégico
Art. 33	I-A. – inclui a Agência Nacional de Águas no Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos - SNGRH; IV – especifica o Distrito Federal entre as unidades territoriais integrantes do SNGRH.	2000	Administrativo
Art. 35	IX - acrescenta a aprovação do PNRH dentre as atribuições do Conselho Nacional de Recursos Hídricos – CNRH.	2000	Administrativo Proteção
Art. 35	XI – acrescenta o zelo pela implementação da Política Nacional de Segurança de Barragens (PNSB) dentre as atribuições do CNRH; XII – acrescenta o estabelecimento de diretrizes para implementação da PNSB, aplicação de instrumentos e atuação no Sistema Nacional de Informações sobre Segurança de Barragens (SNISB).	2010	Administrativo Proteção
Art. 36	Altera a composição da gestão do CNRH, apenas modificando o nome dos ministérios de origem do presidente e do secretário executivo.	2019 2023	Administrativo
Art. 45	Modifica o ministério de origem do secretário executivo.	2019 2023	Administrativo
Art. 46	Retira das atribuições da secretaria executiva a coordenação e a elaboração do PNRH e a coordenação do Sistema de Informações sobre Recursos Hídricos.	2000	Administrativo
Art. 50	Retira a restrição de aplicação de penalidades apenas a recursos hídricos de domínio ou administração da União, estendendo o poder de sanção a infrações cometidas em qualquer corpo hídrico do território nacional.	2020	Proteção
Art. 50	II – amplia o valor máximo de multa de 10 mil reais para 50 milhões.	2020	Proteção
Art. 51	Atualiza a redação do artigo, sem implicações.	2004	Administrativo

Fonte: elaborado pelo autor.

APÊNDICE G - ALTERAÇÕES DA LEI 9.519/1992 - CÓDIGO FLORESTAL DO RIO GRANDE DO SUL.

Quadro 15 - Alterações da Lei 9.519/1992 - Código Florestal do Rio Grande do Sul.

DISPOSITIVO	ALTERAÇÕES	ANO	TAGS
Art. 3º	Revogados: II - facilitar e promover o desenvolvimento e difusão de pesquisas e tecnologias voltadas à atividade florestal; V - instituir os programas de florestamento e reflorestamento considerando as características socioeconômicas e ambientais das diferentes regiões do Estado; IX - instituir programas de proteção florestal que permitam prevenir e controlar pragas, doenças e incêndios florestais; XI - implantar um banco de dados que reúna todas as informações existentes na área florestal; XII - manter cadastro de produtores, comerciantes e consumidores de produtos florestais no Estado; XIII - efetuar o controle estatístico da oferta e procura de matéria-prima florestal em níveis regional e estadual; XIV - planejar e implantar ações que permitam encontrar o equilíbrio dinâmico entre a oferta e a procura de matéria-prima florestal em níveis regional e estadual, com base no princípio do regime sustentado e uso múltiplo.	2016	Flexibilização
Art. 6º	Revogado: As florestas nativas e demais formas de vegetação natural de seu interior são consideradas bens de interesse comum, sendo proibido o corte e a destruição parcial ou total dessas formações sem autorização prévia do órgão florestal competente	2020	Flexibilização
Art. 7º	Revogado: A autorização para a exploração das florestas nativas somente será concedida através de sistema de manejo em regime jardinado, (Capítulo V, artigo 42, inciso XVI), não sendo permitido o corte raso, havendo a obrigatoriedade de reposição nos termos desta Lei.	2020	Flexibilização
Art. 8º	Revogado: Proibia o plantio de espécies exóticas junto às nativas para reposição de vegetação.	2020	Flexibilização
Art. 9º	Definia critérios para o art. 8º.	2020	Administrativo
Art. 11	Revogado: Estabelecia limites para corte de espécies com representação abaixo da média de exemplares inventariados.	2020	Flexibilização
Art. 13	Determinou a exigência de licença para corte de árvores em áreas de capoeiras.	1993	Proteção

DISPOSITIVO	ALTERAÇÕES	ANO	TAGS
Art. 13	Ampliou a inclinação passível de obtenção de licença.	1994	Flexibilização
Art. 13	Integralmente revogado.	2020	Flexibilização
Art. 16	Revogado: Condicionava a exploração de matéria-prima ao Plano de Manejo.	2016	Flexibilização
Art. 17	Revogado: Exigia documento fiscal e guia florestal para exploração, transporte e comercialização.	2016	Flexibilização
Art. 18	Revogado: Obrigava os consumidores de matéria-prima florestal a manter florestas próprias para exploração.	2016	Flexibilização
Art. 19	Revogado: Condicionava a venda de lenha e carvão vegetal a florestas plantadas.	2020	Flexibilização
Art. 20	Revogado: Exigia inventário detalhado para quem incluísse área já reflorestada para reposição obrigatória.	2016	Flexibilização
Art. 21	Revogado: Obrigava comunicação no início do corte para o órgão florestal. Retirou a fiscalização *in loco*.	2016	Flexibilização
Art. 22	Revogado: Condicionava novas liberações ao pagamento de dívidas.	2020	Flexibilização
Art. 23	Revogado: Proibia a supressão parcial ou total das matas ciliares e da vegetação de preservação permanente.	2020	Flexibilização
Art. 28	§ 1º Amplia permissões para uso de fogo e exige permissão municipal. § 2º Condiciona a expedição de laudo e retira obrigações do Estado.	2000	Flexibilização Outros
Art. 28	§ 1º retira permissão municipal e unifica § 2º; Modifica § 2º e autoriza o uso de fogo em matas nativas ou exóticas, desde que justificado e de forma eventual, com autorização municipal; § 3º transfere a fiscalização ao município.	2012	Flexibilização Outros
Art. 32	Revogado: Proíbe a comercialização e extração de palmito.	1994	Flexibilização
Art. 33	Amplia as espécies protegidas contra corte.	1997	Proteção
Art. 33	Integralmente revogado.	2020	Flexibilização
Art. 34	Permite o corte das espécies mencionadas no art. 33 (1997) sob exceção.	1997	Flexibilização
Art. 34	Integralmente revogado.	2020	Flexibilização
Art. 38	Concede exceções para cortes na Mata Atlântica.	1996	Flexibilização

DISPOSITIVO	ALTERAÇÕES	ANO	TAGS
Art. 38	Integralmente revogado.	2020	Flexibilização
Art.40	Integralmente revogado. Obrigava o Estado a promover arborização com espécies nativas em rodovias.	2020	Flexibilização
Art. 41	Revogado: Cassação de licença empresarial e multa por reincidência de descumprimento do art. 18.	2016	Flexibilização
Art. 41	Integralmente revogado. Estabelecia e especificava um conjunto de multas pelo descumprimento dessa lei; Citava artigos específicos que foram alterados ou revogados; O texto que trata das penalidades foi descentralizado ou transferido para outra norma.	2020	Flexibilização Administrativo
Art. 42	V – estabelece critérios temporais (crescimento) para caracterizar floresta nativa e exclui etapa de capoeira; XI – altera características das capoeiras, especificando critérios.	2004	Flexibilização
Art. 45	Integralmente revogado. Obrigava o Estado a promover campanhas de conscientização e educação ambiental de forma permanente, incluindo inserção do tema em livros escolares e na programação de tv e rádio.	1994	Flexibilização
Art. 49	Parágrafo Único – amplia o rol de aplicação dos recursos do FUNDEFLOR.	1996	Administrativo
Art. 49	Detalha o uso do Fundo de Desenvolvimento Florestal – FUNDEFLOR, a fim de arrecadar recursos destinados a executar a política florestal do Estado.	1999	Administrativo Proteção
Art. 50	Revogado: Exigia da Secretaria de Agricultura o fornecimento de mudas florestais a preço de custo para produtores.	2016	Flexibilização
Art. 51	Revogado: Exigia o mínimo de 10% de área da propriedade rural com floresta, preferencialmente nativa.	2016	Flexibilização
Art. 52	Define a SEMA como órgão encarregado da execução do Código.	1999	Administrativo
Art. 52	Integralmente revogado. Tratava de incisos revogados.	2016	Administrativo

Fonte: elaborado pelo autor.

APÊNDICE H - ALTERAÇÕES DA LEI MUNICIPAL 3.902/2006

Quadro 16 - Alterações da Lei Municipal 3.902/2006.

DISPOSITIVO	ALTERAÇÕES	ANO	TAGS
Art. 6º (princípios do PDO)	II – Modifica de “direito ao transporte” para “direito ao transporte público” e acrescenta mobilidade urbana ao rol de direitos como princípios do PDO.	2023	Administrativo Outro
Art. 6º	IV – Condiciona a preservação e recuperação ambiental à “vocação local”.	2023	Flexibilização
Art. 6º	VI e VII – Acrescenta a preservação do patrimônio cultural como recurso de desenvolvimento da cidadania cultural e a universalização da mobilidade e da acessibilidade.	2023	Proteção Simbólico
Art. 7º	X – acrescenta aos objetivos da Política Urbana o patrimônio cultural material e imaterial e qualifica e justifica os itens.	2023	Simbólico
Art. 9º	V – modifica a preservação ambiental para patrimônio cultural e ambiental.	2011	Flexibilização Outro
Art. 10	X – acrescenta as ciclorrotas como elemento estruturante do Aglomerado Urbano do Litoral Norte.	2023	Outro
Art. 13	As alterações definem as zonas urbanas.	2015 2018 2020 2023	Administrativo Flexibilização
Art. 15	§ 2º Obriga o município a elaborar seu Zoneamento Econômico Ecológico.	2023	Proteção
Art. 16	Caput: altera referências dos anexos.	2023	Administrativo
Art. 16	A I – determina que as definições de ocupação do solo e índices urbanísticos da APA Morro da Borrússia precisa ser aprovado pelo Conselho do Plano Diretor de Osório – CPDO.	2015	Proteção
Art. 16	A II – excluído pois a área da APA2 está incluída no texto do inciso I (mas no texto da lei substituta não está considerado revogado); A III – alterado para comportar a troca de APA1 e APA2 por APA Morro da Borrússia.	2011	Administrativo
Art. 16	A IV - Definição do Setor Lagoa 1 e faixa de APP de 50 metros, exceto “prainha” da Lagoa do Peixoto e Lagoa do Marcelino passa a ser: Faixa de APP 100 metros, exceto Lagoa do Marcelino.	2011	Proteção
Art. 16	A IV – Setor Lagoa 1 deixa de especificar faixa de APP condicionando à lei federal; A IX – desregulamenta o limite de porte construtivo de Equipamentos Especiais – EE.	2015	Flexibilização
Art. 16	A IV – Altera nome do Setor Lagoa 1 para APP Lagoas.	2018	Administrativo

DISPOSITIVO	ALTERAÇÕES	ANO	TAGS
Art. 16	A VI e VII – Acrescenta georreferenciamento para definição de limites; A VIII – Nomeia a Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE como Região dos Lagos.	2015	Administrativo
Art. 16	Revogado o inciso A VIII.	2018	Flexibilização
Art. 16	B: Área Urbana – diversas modificações a cada período, ajustando limites das zonas urbanas e perfil construtivo.	2011 2013 2015 2018 2020 2023 2024	Administrativo Flexibilização Estratégico
Art. 16	B XVII – Cria a Zona de Urbanização Específica para Núcleos Isolados - ZUE-N, que permite a criação de áreas urbanas enclavadas em áreas rurais.	2024	Flexibilização Estratégico
Art. 17	§ 1º II b – estabelece a prevalência do zoneamento predominante para definir limites de zonas em divisas de imóveis.	2018	Flexibilização
Art. 17	§ 2º define que as APPs não terão delimitação alteradas.	2018	Proteção
Art. 17	§ 3º estabelecem prazos para regularização de propriedade com novo zoneamento.	2018	Administrativo
Art. 17	§ 4º - Define prazo para aplicação do zoneamento; § 5º - Limita a altura em 50m ou metade do quarteirão.	2023	Administrativo
Art. 18	Parágrafo Único - Modifica o nome do Conselho responsável pelo estabelecimento de Zonas Especiais.	2015	Administrativo
Art. 21	II - Sofistica a posição do município como centro de turismo, lazer e veraneio, acrescentando “eventos” e sustentabilidade na exploração da cultura, economia e meio ambiente.	2023	Simbólico Flexibilização
Art. 22	Tornam ações estratégicas para o turismo: XII – a preservação e valorização dos ambientes turísticos existentes; XVIII – Criação de banco de dados com informações turísticas; XIV - promover programas, projetos e campanhas publicitárias que estimulem a consciência turística e o sentimento de pertencimento do cidadão osoriense.	2023	Simbólico
Art. 29	Define as diretrizes da Assistência Social.	2023	Outro
Art. 30	Ações estratégicas da Assistência Social.	2023	Outro
Art. 31	Diretrizes no campo da cultura: VI – sem relação com o meio ambiente.	2011	Outro
Art. 31	Diretrizes no campo da cultura:	2011	Simbólico

DISPOSITIVO	ALTERAÇÕES	ANO	TAGS
	III – democratizar a gestão da cultura assegurando a diversidade, a preservação da memória e a formação da cidadania.		
Art. 31	Diretrizes no campo da cultura: II – sofistica o texto original para estímulo e promoção de acesso a todas as formas de produção e consumo de bens culturais materiais e imateriais.	2023	Simbólico
Art. 31	Diretrizes no campo da cultura: IV - assegurar o pleno funcionamento de equipamentos e serviços culturais municipais, tais como museus, arquivos, bibliotecas, centros culturais, teatros, praças, parques e afins; V - preservar e valorizar o Patrimônio Cultural - Material e Imaterial - e Paisagístico do Município.	2023	Proteção
Art. 31	Diretrizes no campo da cultura: VII – sem relação com o meio ambiente.	2023	Outro
Art. 32	Ações estratégicas da cultura sem relação com o meio ambiente: II, IV, V, VIII, IX, X, XI.	2011	Outro
Art. 32	Ações estratégicas da cultura: XII – formação e contratação de pessoas qualificadas para a cultura em suas múltiplas dimensões; XIII - inventariar, registrar e preservar o Patrimônio Cultural Imaterial de significação cultural.	2011	Proteção
Art. 32	Ações estratégicas da cultura sem relação com o meio ambiente: II, III, VII, XIV.	2023	Outro
Art. 32	Ações estratégicas da cultura: V – preservar a cultura material e imaterial, natural, paisagística (e outros) de Osório.	2023	Proteção
Art. 32	Ações estratégicas da cultura: XV - implementar incentivos fiscais aos proprietários de bens patrimoniais, culturais, históricos, artísticos, turísticos, paisagísticos e arqueológicos, de interesse público.	2023	Outro Flexibilização Proteção
Art. 33	Diretrizes de Esporte, Lazer e Recreação: VI e IX – Sem ligação direta com meio ambiente.	2023	Outro
Art. 33	Diretrizes de Esporte, Lazer e Recreação: V e VII – promoção do esporte, lazer e recreação ao ar livre e incentivo a esportes, alguns deles aquáticos.	2023	Outros Flexibilização
Art. 34	Ações estratégicas no campo de Esportes, Lazer e Recreação: V – Implantar as ruas de lazer (já existente em 2006), retirando a prioridade para a periferia; VIII - implantar e aprimorar sinalização viária para as atividades de esporte e lazer; IX - elaborar projetos e executar ações que possibilitem o surgimento ou o desenvolvimento de novas atividades esportivas e de lazer.	2023	Outro

DISPOSITIVO	ALTERAÇÕES	ANO	TAGS
Art. 34	Ações estratégicas no campo de Esportes, Lazer e Recreação: VI - Implantar infraestrutura para esportes de aventura.	2023	Outro Flexibilização
Art. 34	VII - implementar rotas cicloviárias com o viés turístico e esportivo para a comunidade local, visitantes e turistas, estimulando a atividade econômica.	2023	Flexibilização
Art. 40	Diretrizes da Estratégia de Qualificação Ambiental do Município: II – Sofistica o texto - proteger, preservar, conservar e recuperar o meio ambiente, e a paisagem urbana e os ecossistemas, considerando o ambiente como um patrimônio público a ser protegido de forma prioritária; VI – Sofistica o texto - incentivar a adoção de padrões de produção, de consumo de bens, de serviços, de expansão urbana, de hábitos, costumes, posturas, práticas sociais e econômicas compatíveis com os limites de sustentabilidade ambiental, que visem à proteção e restauração do meio ambiente; XX - estimular a pesquisa, o desenvolvimento e a utilização de fontes de energia alternativas não poluentes e poupadoras de energia.	2023	Simbólico Proteção
Art. 40	Diretrizes da Estratégia de Qualificação Ambiental do Município: IV – Sofistica o texto - pesquisar, desenvolver e fomentar a aplicação de tecnologias limpas orientadas ao uso racional e à proteção dos recursos naturais, nas atividades e nos processos produtivos urbanos e rurais; XI - implementar o controle de produção e circulação, do armazenamento, do transporte, do uso, do acondicionamento e da destinação final de produtos perigosos e substâncias potencialmente perigosas à saúde e aos recursos naturais; XVI - planejar e fiscalizar o uso do solo, do subsolo, da água e do ar, objetivando a racionalização dos seus usos; XVII - incentivar e a promover o reflorestamento nas áreas degradadas; XVIII - promover e incentivar a agroecologia e a assistência técnica aos agricultores no manejo e uso do solo, prevenção, combate e controle da poluição e da erosão em qualquer de suas formas, o combate às queimadas, bem como a redução do uso de agrotóxicos; XIX - proteger, preservar, conservar a flora, a fauna e a paisagem natural, sendo vedadas as práticas que coloquem em risco sua função ecológica e paisagística, ou que provoquem a extinção de espécies ou submetam os animais à crueldade; XXIII - incentivar a criação de parques urbanos, corredores verdes e a arborização de ruas, avenidas e praças da cidade com o objetivo de promover e melhorar os espaços públicos, garantindo a	2023	Proteção

DISPOSITIVO	ALTERAÇÕES	ANO	TAGS
	preservação da natureza incorporada à paisagem urbana.		
Art. 40	Diretrizes da Estratégia de Qualificação Ambiental do Município: XXI - adotar medidas de controle da população de animais, combate aos maus-tratos, resgate e tratamento de animais em situação de risco, controle populacional e manutenção do Canil Municipal; XXII - implantar política de proteção e bem-estar animal.	2023	Outro
Art. 40	Diretrizes da Estratégia de Qualificação Ambiental do Município: XXIV - criação de zoneamento específico para as áreas de mineração a partir do Zoneamento Ambiental do Município.	2023	Flexibilização
Art. 42	Ações estratégicas para os Recursos Hídricos: I - elaborar projeto específico para despoluir, recuperar e revitalizar as margens da Lagoa do Marcelino (já existente desde 2006) e o cordão lagunar em que está inserido, formado pelas lagoas do Marcelino - Peixoto - Pinguela - Malvas e os canais que as ligam.	2023	Outro Proteção
Art. 42	II - elaborar projeto de retomar a navegação lacustre nas lagoas do Marcelino, Peixoto, Pinguela (já existente em 2006), Palmital, Malvas para fins turísticos e de pesca.	2023	Outro Flexibilização
Art. 43	Diretrizes para os Serviços de Saneamento: III – tinha a prevenção contra a poluição de afluentes e passou a tratar de desestímulo ao consumo de água não potável, mudando padrões de consumo em localidades distantes; XI - estimular a construção jurídica da possibilidade da ação de associações de moradores ou similares na gestão do saneamento básico local.	2023	Flexibilização
Art. 43	Diretrizes para os Serviços de Saneamento: IV – atualização de cadastro de redes e instalações de saneamento. Apenas amplia o texto; VI – adiciona condição de norma técnica para implantar sistemas alternativos de esgoto.	2023	Administrativo
Art. 43	Diretrizes para os Serviços de Saneamento: V – estabelecer metas progressivas de ampliação da rede de coleta de esgoto, agora em parceria com empreendimentos de grande porte; VIII - criar exigências de controle de geração e tratamento de resíduos para grandes empreendimentos (de acordo com sua contribuição diária de esgoto), articulado ao controle de vazões de drenagem.	2023	Outro Administrativo
Art. 43	Diretrizes para os Serviços de Saneamento: IX - promover pesquisa para viabilizar e avaliar novos investimentos e soluções de saneamento, visando	2023	Proteção

DISPOSITIVO	ALTERAÇÕES	ANO	TAGS
	garantir a sustentabilidade ambiental; X - estabelecer política de tratamento de resíduos junto à concessionária, garantindo a operação da estação de tratamento no perímetro urbano.		
Art. 44	Ações estratégicas para Serviços de Saneamento: IV – adiciona a manutenção do cadastro de redes e instalações; XII - designar grupo de trabalho permanente para assumir as demandas administrativas referentes ao Saneamento Básico Municipal.	2023	Administrativo
Art. 44	Ações estratégicas para Serviços de Saneamento: X - indicar áreas estratégicas para instalação de sistemas de tratamento de esgoto cloacal; XI - criar o cadastro técnico municipal de atividades potencialmente poluidoras.	2023	Proteção
Art. 45	Diretrizes para o Sistema de Drenagem Urbana: IV – inclui georreferenciamento no cadastro da rede e instalações de drenagem.	2023	Administrativo
Art. 45	VII - priorizar a implementação de sistemas de captação de águas pluviais para utilização em atividades que não impliquem consumo humano, promovendo incentivos fiscais, como descargas sanitárias, irrigação de áreas ajardinadas e de parques, lavagens de roupas, pisos e de veículos, entre outros.	2023	Proteção
Art. 46	Ações estratégicas necessárias para o Sistema de Drenagem Urbana: VI – acrescentou “uso” no texto sobre os sistemas de aproveitamento das águas pluviais; VIII – incluiu “manter atualizado” no cadastro de redes e de instalações de drenagem.	2023	Administrativo
Art. 46	IX - adotar, como critério de projeto e qualificação urbana, a implantação de jardins de chuva junto às calçadas, vias de circulação e demais áreas públicas.	2023	Proteção
Art. 47	Objetivos da Política de Resíduos Sólidos: XVIII - elaborar e implantar o Plano de Gestão Integrada dos Resíduos Sólidos, bem como promover suas ações periódicas.	2023	Administrativo
Art. 49	Diretrizes no campo da Energia e Iluminação Pública: V - cadastro da rede de iluminação pública em sistema georreferenciado.	2023	Administrativo
Art. 49	Diretrizes no campo da Energia e Iluminação Pública: VI - incentivar a geração e utilização de energias limpas de matrizes energéticas não poluentes; VII - qualificação dos prédios públicos e privados por meio da implementação de medidas sustentáveis e uso e geração de energia limpas.	2023	Proteção
Art. 50	Ações estratégicas no campo da Energia e Iluminação Pública:	2023	Proteção

DISPOSITIVO	ALTERAÇÕES	ANO	TAGS
	VI - estimular a adoção, em qualquer caso, de sistemas renováveis de energia como eólica, fotovoltaica e outras.		
Art. 51	Objetivos da Estratégia de Estruturação Urbana: XIII - implementar sistemas de conexão entre áreas públicas incluindo rotas caminháveis e ciclorrotas.	2023	Outro
Art. 51	Objetivos da Estratégia de Estruturação Urbana: XIV - criar o Fundo Municipal de Urbanismo - FMU como parte do processo de estruturação urbana equilibrada.	2023	Administrativo
Art. 52	Diretrizes da política de habitação do Município: XII - regulamentar o Fundo Municipal de Habitação para que seus recursos revertam, inclusive, para as reformas de residências existentes.	2023	Administrativo
Art. 54	Acrescenta a possibilidade de parcelamento do solo com zoneamento específico, proposto pelo empreendedor, pelo CPDO ou pelo Município.	2018	Flexibilização
Art. 54	Acrescenta condomínios de terrenos no §1º (substituindo o Parágrafo Único) à possibilidade de parcelamento com zoneamento especial.	2023	Flexibilização
Art. 54	§ 2º - Permite que as áreas verdes e institucionais dos loteamentos e desmembramentos sejam convertidas em contrapartidas (de acordo com o Art. 51); § 3º - dá livre uso das áreas institucionais pelo município, com possibilidade de venda.	2023	Flexibilização
Art. 62	Acrescenta o § 1º - Preservar, a título de área verde, área vegetada existente na gleba ou, para obtenção da Licença de Operação, implantar nova área vegetada de, no mínimo, 70% (setenta por cento) do total da área verde, incluindo mobiliário urbano.	2015	Flexibilização
Art. 62	Altera o caput, definindo as áreas públicas em loteamentos para 35% da área total, mas mantém mínimo de 5% para uso institucional e 10% para área verde, exceto em condomínios; § 3º - permite a conversão em contrapartidas (de acordo com o Art. 51) das áreas institucionais.	2023	Flexibilização
Art. 62	§ 2º - define o que é área verde.	2023	Administrativo
Art. 62-B	Define o loteamento de acesso controlado, em consonância à legislação federal de 2017.	2023	Administrativo
Art. 65	Altera o documento de referência para desmembramentos.	2018	Administrativo
Art. 66	I - Altera o documento de referência para fracionamento do lote.	2018	Administrativo
Seção IV Art. 68 Art. 69 Art. 70	Revoga a Seção IV Elimina a previsão legal dos Loteamentos Para a Formação de Sítios de Recreio; Altera 3 artigos e um parágrafo único.	2018	Flexibilização Estratégico

DISPOSITIVO	ALTERAÇÕES	ANO	TAGS
Art. 74	Permite usos comerciais e de prestação de serviços em loteamentos populares; Altera documento referência.	2023	Outro Administrativo
Art. 75	I – Altera termo “1º grau” para “ensino fundamental”; III – Altera termo “creche” para “educação infantil”;	2015	Administrativo
Art. 77	Caput – altera o documento de referência; Acrescenta no Parágrafo Único: “O tamanho máximo dos condomínios nas áreas urbanas intensivas é limitado ao tamanho do quarteirão máximo permitido no Anexo 3”.	2018	Administrativo
Art. 77	§ 1º - define regulamentação por lei futura (Lei nº 6925/2024); § 2º igual ao antigo Parágrafo Único; § 4º - define “área urbana intensiva”.	2023	Administrativo
Art. 77	§ 3º - permite a análise de projetos de condomínios com dimensões distintas ao previstos na Lei.	2023	Flexibilização
Art. 80	§ 2º - estabelece que as APPs não contabilizam no cálculo dos 10% a serem destinados como área verde.	2023	Proteção
Art. 81	§ 2º - altera “lagoas ou rios” para “corpos hídricos”.	2015	Administrativo
Art. 81	§ 4º - permite que a área de doação ao município possa ser convertida em equipamentos e/ou melhorias.	2015	Flexibilização
Art. 81	§ 1º - reduz de 10.000 para 4.000m² a área total do condomínio que fica dispensado de doar área ao município; § 5º acrescenta a possibilidade de conversão em projetos como substituição da compensação em área.	2018	Flexibilização
Art. 81	Caput – retira o uso para recreação e lazer da finalidade da área recebida do condomínio como compensação e define como “de interesse do município”; § 3º - define o cálculo sobre valor da terra nua em caso de compensação (10%); § 5º - estabelece modelo de conversão da doação, sendo: I – parcial (50% da área a ser compensada); II – no caso de compensação de 100%, só poderá ser feita (para empreendimentos em margem de lagoa) se houver uma área pública municipal no mesmo corpo hídrico OU se por definição do Plano Diretor; § 8º - permite ao condomínio com protocolo de tramitação anterior à promulgação da lei aderir ao modelo de conversão.	2023	Flexibilização
Art. 81	§ 1º - autoriza o município a receber a área como doação; § 6º - define que as propostas de conversão devem passar pelo CMPDO.	2023	Administrativo

DISPOSITIVO	ALTERAÇÕES	ANO	TAGS
	§ 7º - estabelece que o Poder Executivo não é obrigado a aceitar a conversão; § 9º - estabelece que o procedimento para aplicação do artigo deverá passar pelo CMPDO; § 10 – define que as áreas tratadas neste artigo não são as do artigo 80.		
Art. 82	V e VI não se relacionam com o tema da pesquisa.	2018	Administrativo
Art. 105	VII – não se relaciona com o tema da pesquisa.	2023	Administrativo
Art. 106	§ 3º, § 4º e § 5º - não se relacionam com o tema da pesquisa.	2023	Administrativo
Art. 109	Transfere ao Plano de Mobilidade Urbana a definição do plano viário das estradas municipais.	2015	Administrativo
Art. 109	Transfere ao Plano de Mobilidade Urbana a definição do plano viário dos casos omissos.	2018	Administrativo
Art. 111-A	Sem relação com o tema da pesquisa.	2018	Administrativo
Art. 111-B	Sem relação com o tema da pesquisa.	2024	Administrativo
Art. 112	Diretrizes da política de Circulação Viária e de Transportes: XI - Retira: assegurar o livre e franco acesso às praias marítimas, em qualquer direção e sentido e dá texto completamente diferente.	2023	Flexibilização
Art. 113	Sem relação com o tema da pesquisa.	2023	Outro
Art. 115	Diretrizes no campo de Patrimônio Histórico e Cultural: I – alterou de bens tangíveis e intangíveis para bens culturais – materiais e imateriais; II – acrescentou “criar banco de dados, inventariar, tombar” ao texto sobre preservação de bens culturais, vegetação significativa e referências urbanas; § 1º - define patrimônio material; § 2º - define patrimônio imaterial; § 3º - define estudos específicos para definição dos bens públicos como Patrimônio Cultural.	2023	Administrativo
Art. 115	III - atualizou texto para pós-revitalização - preservar a área revitalizada no entorno da Lagoa do Marcelino e adicionou “demais sítios de valor histórico e cultural, e promover a valorização da história local do bairro, antigo Porto”; XV - assegurar a recuperação e a preservação do patrimônio paisagístico natural, histórico, cultural, artístico e arqueológico local; XVII - criar mecanismos de punição à alteração não autorizada, à destruição ou desfiguração das áreas protegidas ou de interesse patrimonial; XVIII - criar o Fundo Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural a fim de promover a preservação dos bens e a qualificação técnica para que profissionais atuem nos diversos níveis profissionais referentes ao tema.	2023	Proteção

DISPOSITIVO	ALTERAÇÕES	ANO	TAGS
Art. 116	Ações estratégicas da política do Patrimônio Histórico e Cultural: I, II, V, VII, IX, XI, XII, XIII, XIV – sem relação com o tema da pesquisa.	2023	Administrativo
Art. 117	VIII - assegurar a presença visual do Morro de Osório inclusive a partir do centro da cidade.	2023	Proteção
Art. 118	Ações estratégicas da Política de Paisagem Urbana: XI - regulamentar o uso de placas publicitárias e institucionais no interior das Unidades de Conservação.	2011	Administrativo
Art. 118	XII e XIII – definem aspectos de identidade visual.	2023	Administrativo
Art. 188	XIV - promover a conscientização e a participação da comunidade na identificação, valorização, preservação e conservação dos elementos significativos das paisagens notáveis, como fator de melhoria da qualidade de vida, por meio de programas de educação ambiental e cultural.	2023	Simbólico
Art. 118	XV - proteger os elementos naturais, culturais e paisagísticos, permitindo a visualização do panorama e a manutenção da paisagem em que estão inseridos; XVI - proibir edificações e obras que comprometam o panorama visual ou que provoquem sua descaracterização.	2023	Proteção
Art. 119	Sem relação com o tema da pesquisa.	2023	Outro
Art. 123	§ 2º Todos os espaços públicos do território municipal devem garantir às crianças o direito à brincadeira livre promovido pela preferência de uso e humanização de projetos e ações em vias de circulação, calçadas, ciclorrotas, praças, parques, jardins, áreas verdes, áreas institucionais e demais locais de uso público.	2023	Simbólico
Art. 124	Acrescente a utilização pela comunidade como espaços para lazer, recreação e convívio no Sistema de Áreas Verdes do Município.	2023	Simbólico
Art. 125	Acrescenta a utilização como necessidade, além da preservação e proteção, no Sistema de Áreas Verdes do Município, existentes ou a serem criadas.	2023	Simbólico
Art. 126	Acrescenta a necessidade de regulamentação específica na inclusão de propriedades privadas no Sistema de Áreas Verdes do Município.	2023	Administrativo
Art. 127	Permite atividades econômicas em áreas verdes e institucionais, mantendo ao menos 60% como área destinada à implantação e preservação de ajardinamento e arborização.	2023	Flexibilização
Art. 130	Troca o texto do inciso X para VIII.	2015	Administrativo
Art. 131	Lista de categorias de uso urbano; Define anexo com as atividades.	2008 2011 2015	Administrativo

DISPOSITIVO	ALTERAÇÕES	ANO	TAGS
Art. 133	Exclui o beiral de até 1 metro do cálculo de área da Taxa de Ocupação do terreno (TO).	2015	Flexibilização
Art. 133	Parágrafo Único - Estipula o menor polígono para o cálculo de TO dentre os diferentes dados do lote.	2015	Administrativo
Art. 133	§ 2º - Todos os imóveis deverão deixar área permeável (livre de construção e pavimentação) de, no mínimo, 10% da área superficial do lote.	2011	Proteção
Art. 133	§ 3º - Construções provisórias, cuja estrutura não for solidária à construção principal, e seus elementos possam ser removidos em caso de necessidade, como pergolados e toldos, por exemplo, não incidem no cômputo da área construída da edificação.	2023	Flexibilização
Art. 134 A	Definições sobre subsolo.	2023	Administrativo
Art. 135	Definições sobre construções em terrenos de esquina.	2023	Administrativo
Art. 138	Revogado: limitava o uso recreacional e de acesso ao corpo hídrico para propriedades localizadas em margens a esses corpos.	2018	Flexibilização
Art. 139	Atualiza o documento de referência para a altura máxima das edificações.	2018	Administrativo
Art. 141	Sem relação com o tema da pesquisa.	2015 2023	Administrativo
Art. 142	Sem relação com o tema da pesquisa.	2015	Administrativo
Art. 143	Sem relação com o tema da pesquisa.	2011	Administrativo
Art. 144	Revogado. Sem relação com o tema da pesquisa.	2018	Administrativo
Art. 147	Acrescenta as demandas ambientais no rol dos motivos para exigência de aproveitamento do solo urbano sem uso.	2015	Administrativo
Art. 171	Do Conselho do Plano Diretor: XIII - reunir-se semanalmente para avaliação de processos ordinários; XIV - reunir-se semanalmente para estudar e propor regulamentação referente aos instrumentos de gestão do Estatuto da Cidade.	2015	Administrativo
Art. 172 A	Cria a Comissão Técnica Permanente de Infraestrutura e Parcelamento do Solo – CTPIPS para atuar junto ao CMPDO.	2023	Administrativo
Art. 174	Compete ao CPDDM: XIV – Acrescentou os condomínios nos estudos de pedidos de aprovação de planos integrados de urbanização, ou parcelamento do solo cuja área seja superior a três hectares; XVIII – atualização com o mesmo texto anterior.	2023	Administrativo
Art. 175	Da composição do CPDDM:	2011	Proteção

DISPOSITIVO	ALTERAÇÕES	ANO	TAGS
	II – reduz de 2 para 1 representante do Conselho Municipal de Desenvolvimento que não seja servidor público.		
Art. 175	Acrescenta um participante da comunidade, mas com representação do Centro Empresarial.	2011	Flexibilização
Art. 175	Acrescenta um representa do IAB e troca o representante do Centro Empresarial para Associação Comercial de Indústria, Comércio e Serviços de Osório – ACIO.	2018	Administrativo
Art. 175	Torna o presidente eleito pelos pares a cada renovação bienal de 1/3 dos representantes ao invés de definido pelo Poder Executivo.	2018	Proteção
Art. 176 A	Cria o órgão consultivo Comitê das Crianças de Osório – CCO.	2023	Simbólico
Art. 176 B	Define as atribuições do CCO.	2023	Simbólico
Art. 176 C	Estabelece a composição do CCO.	2023	Simbólico
Art. 176 D	O Comitê das Crianças será disciplinado por Decreto do Executivo Municipal.	2023	Administrativo
Art. 179	Início da seção sobre loteamentos. Define lei a ser consultada para construção de loteamento.	2023	Administrativo
Art. 180	Revogado: Se a área a ser loteada constituir parte da gleba maior deverá ser apresentada também planta de situação da área em relação a totalidade do imóvel. (passa para lei específica: Decreto 11/2023).	2023	Flexibilização
Art. 181	Revogado: A definição das diretrizes não se dá caso a caso, definitivamente, mas usa o padrão vigente. (passa para lei específica: Decreto 11/2023).	2023	Administrativo
Art. 182	Revogado: SMPMA define diretrizes, indica largura de ruas, arborização e equipamentos; (passa para lei específica: Decreto 11/2023).	2023	Flexibilização
Art. 183	Incluiu: XI - Levantamento arqueológico conforme legislação federal vigente.	2011	Proteção
Art. 183	Revogado: Lista de exigências para aprovação de loteamento; (passa para lei específica: Decreto 11/2023).	2023	Flexibilização
Art. 185	Revogado: Exigência do Termo de Compromisso, com prazos e obrigações. (passa para lei específica: Decreto 11/2023).	2023	Flexibilização

DISPOSITIVO	ALTERAÇÕES	ANO	TAGS
Art. 187	Sobre a garantia da execução das obras, acrescenta a exigência de: c – Seguro-garantia.	2020	Administrativo
Art. 187	§ 1º - Altera o objeto da garantia no caso de hipoteca, passando de 50% da área total do loteamento para 50% da área total dos lotes.	2020	Flexibilização
Art. 191	Revogado: trata do alvará de licença (substituído pelo sistema de licenças ambientais). (passa para lei específica: Decreto 11/2023).	2023	Flexibilização
Art. 199	Sobre desmembramentos: Coloca os órgãos competentes (sem especificar) o envio do projeto de desmembramento; Troca planta por projeto urbanístico.	2015	Administrativo
Art. 199	IV - Exige especificação das edificações existentes no imóvel; V – Exige registro fotográfico.	2015	Proteção
Art. 204	Sobre viabilidade urbanística: Acrescenta exigência de soluções para fluxos, mobilidade urbana, carga e descarga, embarque e desembarque, estacionamento, sinalização viária, horário de funcionamento, entre outros assuntos exigidos no Termo de Referência específico ou no âmbito do Órgão Técnico do Plano Diretor; I - II - Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA.	2018	Proteção
Art. 210	Inclui o Comitê das Crianças como mecanismo do controle social para as alterações do PDMO.	2023	Outro
Art. 214 A	Estabelece prazo de 180 dias para regulamentar as contrapartidas de empreendimentos objetos de licença ambiental; Parágrafo Único - Define que a contrapartida será convertida em serviços ou equipamentos definidos pelo Órgão Técnico e pelo CMPDO.	2015	Flexibilização
Art. 214 B	V – inclui o Anexo V: Mapa Ampliado no rol de documentos do PDO.	2015	Administrativo
Art. 214 B	VI – inclui o Anexo VI: Projeto Urbanístico da Av. Bosques de Albatroz no rol de documentos do PDO.	2020	Administrativo
Art. 214 B	Atualiza nomenclaturas dos documentos que compõem o PDO.	2023	Administrativo
Art. 214 B	VII - acrescenta o Anexo 7 - mapa das APPs atualizado nos documentos que compõem o PDO.	2024	Proteção
Art. 218	Troca “comissões competentes” por “órgão técnico” nos entes que devem analisar e dar parecer às intervenções urbanísticas; Parágrafo Único - Os empreendimentos que não se enquadram em índices e/ou zoneamento	2015	Administrativo

DISPOSITIVO	ALTERAÇÕES	ANO	TAGS
	estabelecidos, mas que sejam comprovadamente de interesse público, poderão ser tratados como excepcionalidade. E, para serem aprovados, deverão, anteriormente, obter aprovação do Prefeito Municipal, do Órgão Técnico do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - PDDM, do Conselho do PDDM, da população em audiência pública e da Câmara de Vereadores;		
Art. 219	Revoga leis anteriores.	2015	Administrativo

Fonte: elaborado pelo autor.

APÊNDICE I – CADERNOS DE CAMPO (SÍNTESE)

CONDOMÍNIO: Interlagos







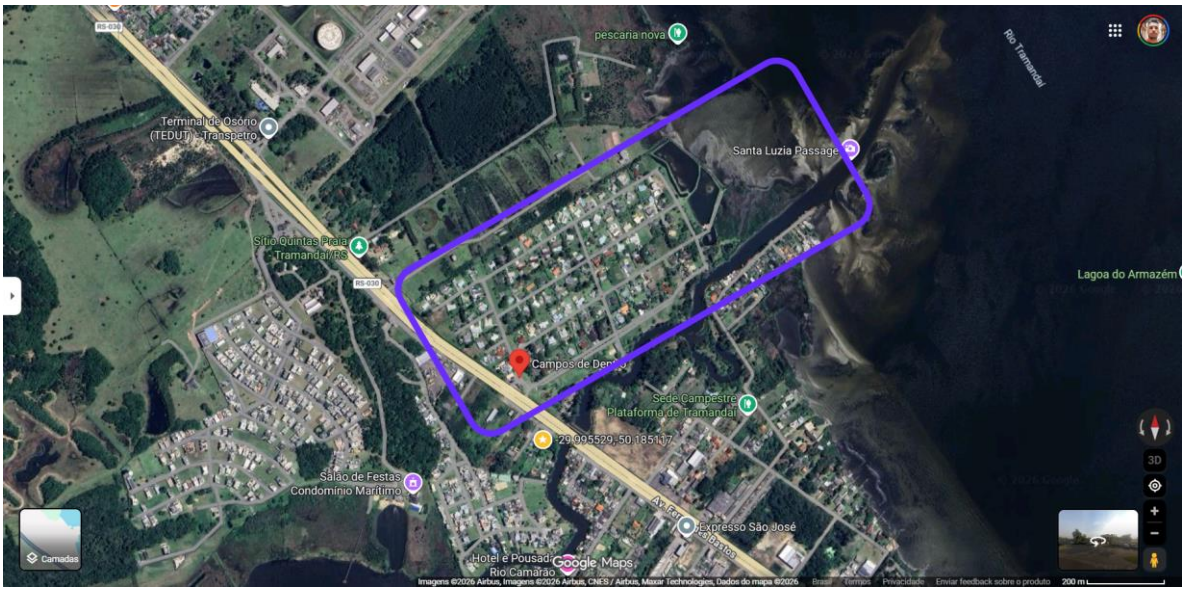
DESCRIÇÃO:
Este é o condomínio mais longevo de Osório. Alcança uma vasta área que se estende da Rua da Lagoa até o canal de ligação entre as lagoas do Marcelino e do Peixoto, fazendo margem também com a própria Lagoa do Peixoto, espaço em que dispõe de uma marina privativa aos condôminos. Juntamente dos condomínios Parque da Lagoa e Bellville, o Interlagos forma um “cercamento” da margem leste do canal de ligação entre as lagoas do Marcelino e Peixoto. Sua localização é na extremidade da mancha urbana do núcleo de Osório, mantendo acesso direto à cidade, totalmente integrado à dinâmica urbana.

Localização no Google Maps:
https://maps.app.goo.gl/STrJ9AZpQ5s2scSF9

CONDOMÍNIO: Campos de Dentro







DESCRIÇÃO:
O condomínio Campos de Dentro é um dos mais antigos de Osório e do Litoral Norte. Encontra-se no limite de Osório com Tramandaí, limitando-se pela rodovia RS-030, o Rio Camarão e a Lagoa do Armazém.
O entorno do condomínio é de ocupação mista, atualmente, tendo empresas e loteamentos residenciais próximos, mas também áreas não urbanizadas.

Localização no Google Maps:
https://maps.app.goo.gl/VKTMcisHH4RLSSkH8

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO: Jardim da Lagoa





DESCRIÇÃO:
Loteamento de acesso controlado, construído para ser condomínio fechado, segundo relatos de moradores da região. Ocupa uma extensa área e oferece acesso à Lagoa do Palmital. O local fica distante cerca de 18 quilômetros do centro da cidade.

Localização no Google Maps:
https://maps.app.goo.gl/VGvThS35j3zqfgBq7

CONDOMÍNIO: Lagoa do Passo







DESCRIÇÃO:
Um dos primeiros condomínios a serem construídos nessa região. Localiza-se próximo às praias osorienses de Atlântida Sul e Mariápolis. Faz frente para a rodovia Estrada do Mar e fundos para a Lagoa do Passo e o Rio Tramandaí.
Seu grau de avanço em termos de urbanização e ocupação é notório nas imagens de satélite.

Localização no Google Maps:
https://maps.app.goo.gl/qrnn9bHCfEEsm7r16

CONDOMÍNIO: Parque da Lagoa





DESCRIÇÃO:
O condomínio Parque da Lagoa se situa entre os condomínios Interlagos e BellVille. Tem uma área reduzida, em comparação com os demais. Localizado dentro da área urbanizada da cidade, oferece aos moradores a praticidade de estar próximo ao centro comercial e demais serviços públicos e privados. A dinâmica de entrada e saída, de moradores e trabalhadores, produz alguns transtornos leves no trânsito do entorno. É um condomínio que não avançou sua área construída sobre a APP, mantendo boa distância do canal de ligação das lagoas.

Localização no Google Maps:
https://maps.app.goo.gl/3tty8cfuTxdAAtmh7

CONDOMÍNIO: Atlântico Villas Club





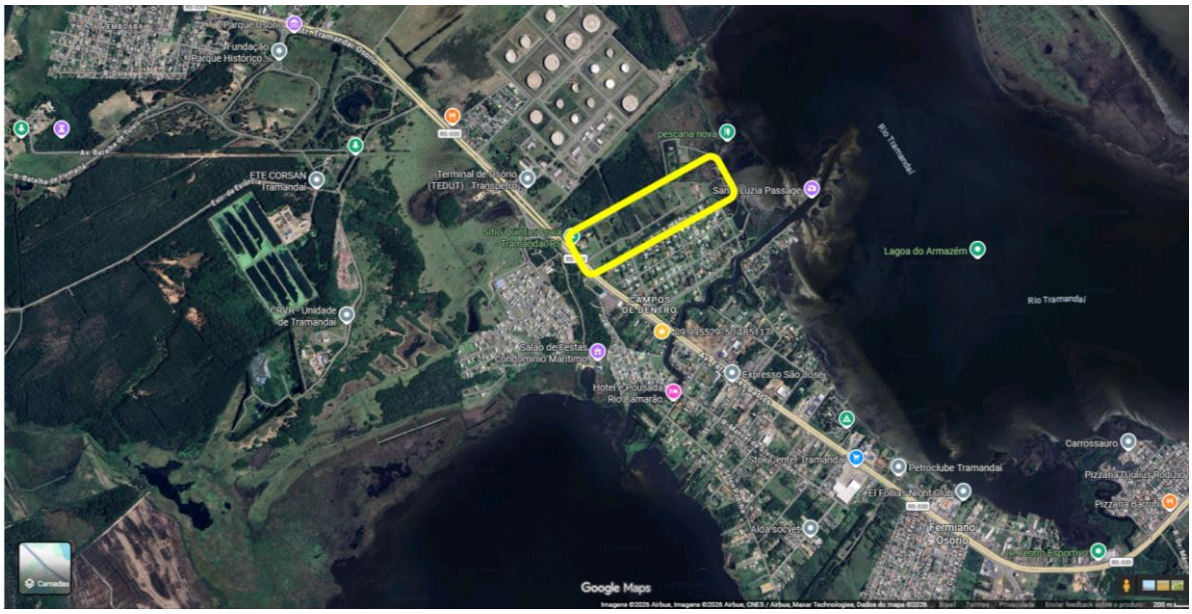


DESCRIÇÃO:
O condomínio Atlântico Villas Club era conhecido como Condomínio Bolognesi, empresa que construiu e administra o empreendimento. Localiza-se no distrito de Atlântida do Sul, próximo ao limite de Osório com Imbé. Os fundos do condomínio margeiam a orla marítima, separados apenas por uma avenida.

Localização no Google Maps:
https://maps.app.goo.gl/FwiVdMotHpf75jCc8

CONDOMÍNIO: Morada da Lagoa





DESCRIÇÃO:
Esse condomínio é vizinho do Condomínio Campos de Dentro e, ao contrário dele, não se estabeleceu com sucesso. Aprovado em 2006, o empreendimento está com a portaria abandonada e há poucos imóveis construídos, com pouquíssima infraestrutura instalada. Com frente para a Rodovia RS 030 e fundos para a Lagoa do Armazém, localiza-se próximo ao limite de Osório com Tramandaí, em área de intensa urbanização.

Localização no Google Maps:
https://maps.app.goo.gl/Z2kREaJXGKwkyk1t7

CONDOMÍNIO: Bellville



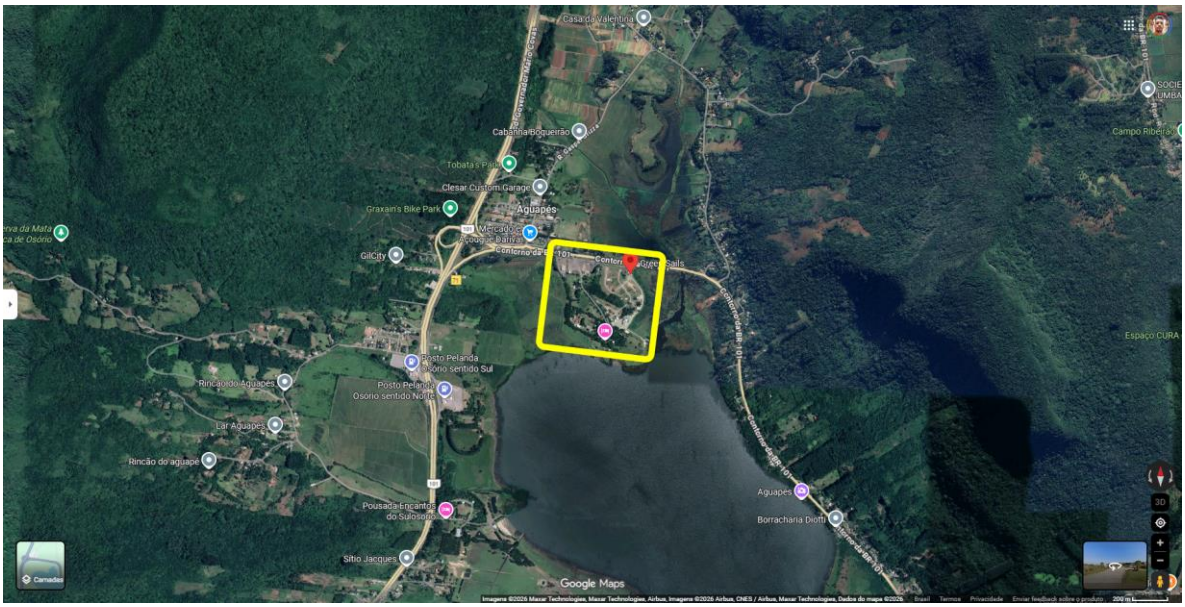


DESCRIÇÃO: O condomínio mais próximo do centro da cidade, ao lado do Condomínio Parque da Lagoa. Assim como os demais, voltado ao público de alto poder aquisitivo. Tem entrada pela Rua da Lagoa e fundos para o canal de ligação entre as lagoas do Marcelino e Peixoto. Sua área é similar à do Parque da Lagoa, porém ocupando toda o espaço com área construída. Também impacta levemente o trânsito local em horários específicos, para entrada das equipes de trabalho e nos horários de pico comuns à cidade.

Localização no Google Maps:
https://maps.app.goo.gl/tLXuZDyvweg8tdyn8

CONDOMÍNIO: Green Sails





DESCRIÇÃO:
É um condomínio muito distante dos demais. Fica na próximo ao limite com Maquiné e costeando a Lagoa da Pinguela. O empreendimento se localiza às margens da Rodovia BR 101, em um trecho que contorna a lagoa e a encosta da serra, mas que foi deixado em segundo plano, após as obras de duplicação da rodovia e a construção do túnel que interliga os municípios de Osório e Maquiné, localizado pouco depois do condomínio.

Localização no Google Maps:
https://maps.app.goo.gl/Gpv3CVyfbQpisBxQ7

CONDOMÍNIO: Reserva do Albatroz





DESCRIÇÃO:
Um condomínio recente, relativamente pequeno e que não tem fundos para nenhuma lagoa. Se estabeleceu na continuidade de uma séria de desmembramentos e loteamentos que foram feitos nessa região da cidade. É um condomínio que está pronto e tem lotes já comercializados, entretanto, a construção de imóveis ainda não ocorreu no local.

Localização no Google Maps:
https://maps.app.goo.gl/qZR2L5h7GkvkXaU9A

CONDOMÍNIO: Marina del Faro



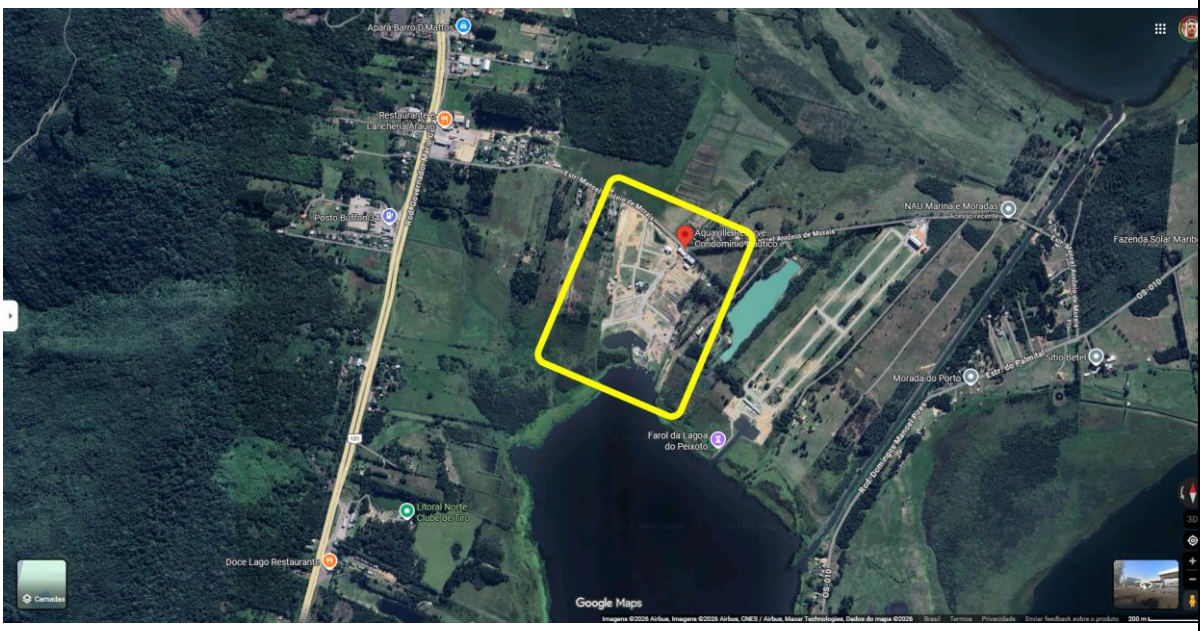


DESCRIÇÃO:
Compõe o trio de condomínios surgidos à mesma época, na mesma localização. Com fundos para a Lagoa do Peixoto e uma marina particular ligada à lagoa, vai da Rodovia Municipal Linha Peixoto até a lagoa.

Localização no Google Maps:
https://maps.app.goo.gl/NVTrKpY7oAGkrrp9A

CONDOMÍNIO: Aquaville





DESCRIÇÃO:
O primeiro do trio (com Marina del Faro e NAU) a ser construído. Conta com um lago interno conectado à lagoa (marina).

Localização no Google Maps:
https://maps.app.goo.gl/LxK93oYYZTFnQ9on6

CONDOMÍNIO: NAU





DESCRIÇÃO:
O mais recente dos três condomínios localizados com frente para a rodovia municipal Linha Peixoto e fundos para a Lagoa do Peixoto. O empreendimento ainda se encontra na etapa de arruamento e infraestrutura. Em toda a sua lateral leste há o canal de ligação entre a lagoa do Peixoto e a da Pinguela. Durante as obras de infraestrutura, boa parte da terra retirada do empreendimento escorreu para dentro do canal devido a fortes chuvas. O canal é que os empreendedores sugeriram dragar como contrapartida dos empreendimentos.

Localização no Google Maps:
https://maps.app.goo.gl/gPvQGiiJViPAvqTq7

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO: Boulevard I e II







DESCRIÇÃO:
Esse é um loteamento de acesso controlado que também não faz fundos com nenhuma lagoa. Está localizado muito próximo ao condomínio Reserva de Albatroz e lateralmente à Rodovia RS 030. Sua localização é próxima ao núcleo urbano de Osório e de fácil acesso para Tramandaí. Fica no final do bairro Bosques de Albatroz. Obras de limpeza e terraplanagem iniciadas em um dos lados apenas.

Localização no Google Maps:
https://maps.app.goo.gl/g8e8UTKgTUvXCiJg9

CONDOMÍNIO: DUO Nautic Life Club







DESCRIÇÃO:
O condomínio fica no limite entre Osório e Xangri-Lá. Obras em andamento, mas relativamente demoradas. Arruamentos prontos, iluminação pública instalada e murado na maior parte. Esse condomínio se estende da Estrada do Mar, na frente, até a Lagoa do Passo, nos fundos. Do lado sul confronta com o Condomínio Lagoa do Passo.

Localização no Google Maps:
https://maps.app.goo.gl/KMXCXbSieASAZoaPA

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO: Nautilus Marina Clube



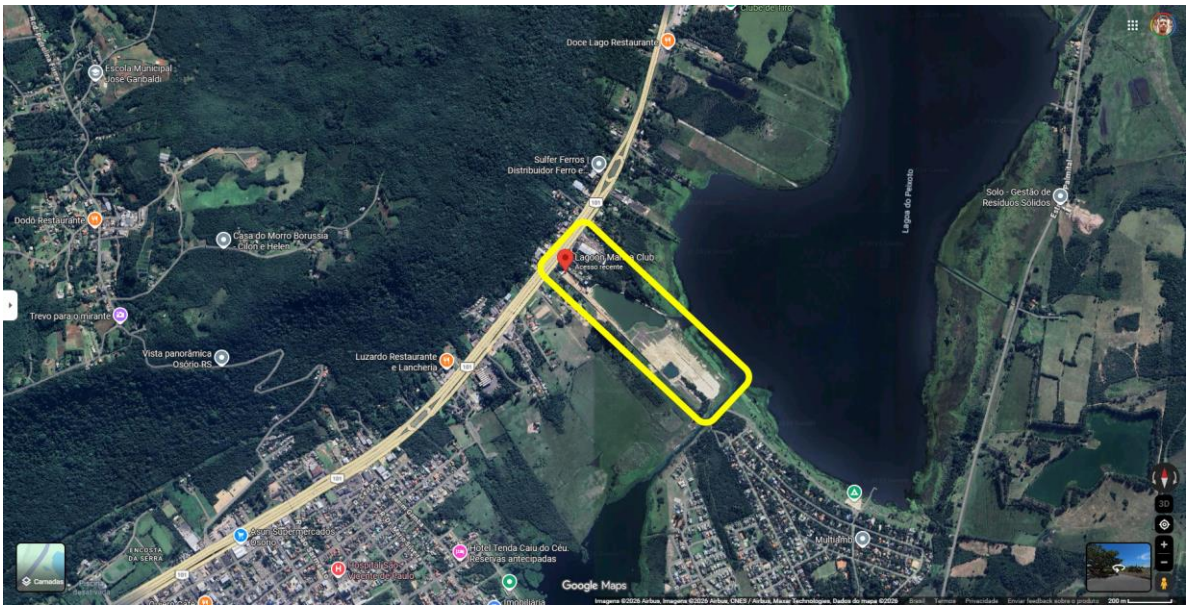


DESCRIÇÃO:
Loteamento de acesso controlado que faz frente para a Estrada do Mar e fundos para a Lagoa do Passo. No lado norte, confronta com o Condomínio Lagoa do Passo. A Lagoa do Passo recebe toda a carga de água das lagoas à montante na BHRT e dali o Rio Tramandaí assume uma forma de “linha” com calha definida, indo desaguar na Lagoa de Tramandaí. É um local de grande importância ecológica e ambientalmente sensível.

Localização no Google Maps:
https://maps.app.goo.gl/e8DrXt76WHWwQ1iFA

CONDOMÍNIO: Lagoon Marina Club





DESCRIÇÃO:
Condomínio localizado à margem da Rodovia BR 101, fazendo fundos para o canal de ligação entre a Lagoa do Marcelino e lateralmente com a própria Lagoa do Peixoto. Condomínio com grande lago interno, interligado à lagoa, que serve de marina particular. Se encontra na intersecção entre a Serra Geral a planície litorânea. Condomínio com fácil acesso à cidade, especialmente porque um novo loteamento está sendo construído ao lado

Localização no Google Maps:
https://maps.app.goo.gl/5csLVJ29C829fJC6A

CONDOMÍNIOS: Península Sul e Península Norte





DESCRIÇÃO:
Empreendimento da Melnick, dividido em duas partes, mas lindeiras. Este empreendimento não tem limites com nenhuma lagoa ou rio. Faz frente para a Estrada do Mar e está muito próximo (de frente) de outros condomínios: Lagoa do Passo e Duo. Também se posicional no limite com Xangri-Lá.

Localização no Google Maps:
https://maps.app.goo.gl/CCVG3iSrpP3ieyig7

CONDOMÍNIO: Vivendas da Marina





DESCRIÇÃO:
O Condomínio Vivendas da Marina tem uma proposta diferente dos demais. Ao invés de oferecer marina particular como uma vantagem, tornou todo o empreendimento amparado na marina. Conforme o projeto, cerca de 70% das casas terão saída direta para a marina e acesso privativo ao Rio Tramandaí, que passa aos fundos do empreendimento. O local do condomínio traz preocupações quanto a ser área de banhado e várzea, oferecendo risco ao meio ambiente e até mesmo aos futuros moradores, em função das condições de drenagem e qualidade do solo.

Localização no Google Maps:
https://maps.app.goo.gl/1bLLSjXstArSrbti8

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO: Nature Park





DESCRIÇÃO:
Esse loteamento de acesso controlado se localiza na Estrada do Mar, ao lado do bairro Bosques de Albatroz, no entroncamento de uma das saídas da cidade para a rodovia Estrada do Mar. Um local com alto fluxo de veículos, principalmente na temporada de verão. Sua localização permite a conexão relativamente fácil ao restante da cidade. Suas obras estão avançadas, porém ainda em termos de estruturação do espaço, sem nenhuma casa já em fase de construção, nem mesmo em demarcação de lotes. É um empreendimento não voltado à classe alta, com terrenos oferecidos a valores relativamente baixos e com condições de pagamento facilitadas.

Localização no Google Maps:
https://maps.app.goo.gl/UeNFfS8L1Cd73L2A8

APÊNDICE J – RESPOSTAS DOS QUESTIONÁRIOS

As respostas de algumas perguntas não serão exibidas aqui para evitar a identificação do respondente. Nas perguntas abertas em que o respondente possibilitou sua identificação, o trecho foi suprimido.

GRUPO 1 (Agentes de Estado em nível estadual e regional)

Questão: Órgão ou empresa em que trabalha
Empresário do turismo ~~XXXXX.~~
Aposentado FEPAM
Secretaria Estadual do Meio Ambiente e Infraestrutura do Rio Grande do Sul (SEMA)
Servirora aposentada desde ~~XXXX~~; meu vinculo institrucional era com a FEPAM , ~~XXXXXXX~~ estive vinculada diretamente ao DBIO?Sema por cerca ~~XXXX~~ encerrei minhas atividades na FZB .
Aposentada Fepam
Aposentado
COREDE Litoral
osc Ação Nascente Maquiné
Questão: Você reside em ou tem alguma relação com Osório? Se sim, qual sua relação com o município?
Morador de Osório
Possuo uma casa dividindo residência em Porto Alegre
Não tenho relação com Osório.
NAOI;
Tenho casa de veraneio em Imbé
Resido em Tramandaí
sede COREDE
Resido em Maquiné, emancipado de Osório
Questão: Você reside ou tem alguma relação com outros municípios do Litoral Norte Gaúcho? Quais municípios? Como se dá essa relação?
Passeios turísticos nas lagoas
Associado da AABHRT, Associação dos Amigos da Bacia Hidrográfica do Rio Tramandaí.
~~XXXXXXXXXX~~
Quando fiz meu mestrado ~~XXXXXX~~ e meu doutorado ~~XXXXX~~ trabalhos foram desenvolvidos n0 litoral do RS, principalmente litoral norte; posteriomente FEPAM e FZB em atividades diretamente relacionadas, com atividades inerentes às instituições que atuei.

Além de licenciar empreendimentos em especial relacionado à disposição de resíduos sólidos, participei de um trabalho na Fepam de Diretrizes para seleção de áreas c vistas à disposição de resíduos sólidos urbanos no Litoral norte, há muitos anos.
Conscientização acerca da prevenção do meio ambiente, visando impedir a utilização indiscriminada e ilegal
Diversas pesquisas e publicações ~~XXXXXXXXX~~, dissertação de mestrado ~~XXXXXXXXXX~~; menbro do Grupo ~~XXXXXXXXX~~ (ICMBio)
Questão: Marque os aspectos do entorno das lagoas de Osório que considere mais importantes (até 5):
Beleza cenográfica, Espaço de lazer, Prática esportiva, Abastecimento de água, Manutenção ecossistêmica
Espaço de lazer, Pesca, Preservação de espécies, Abastecimento de água, Manutenção ecossistêmica
Espaço de lazer, Preservação de espécies, Abastecimento de água, Drenagem natural, Manutenção ecossistêmica
Beleza cenográfica, Preservação de espécies, Abastecimento de água, Drenagem natural, Manutenção ecossistêmica
Ambiente cultural, Pesca, Preservação de espécies, Abastecimento de água, Manutenção ecossistêmica
Beleza cenográfica, Oportunidade de rentabilização para o mercado imobiliário, Espaço de lazer, Preservação de espécies, Manutenção ecossistêmica
Abastecimento de água
Beleza cenográfica, Espaço de lazer, Pesca, Preservação de espécies, Manutenção ecossistêmica
Questão: Caso deseje, adicione itens que você considere importantes e que não estavam na lista:
o item cultural deve ser tambem apontado como importante, pois a região tem cultura e potencialidades que não podem ser esquecidas em função de modelos atuais de "desenvolvimento" visto que podem conduzir à perdas importantes da gestao socio-ambiental da regiao.
áreas prioritárias para conservação da biodiversidade - áreas úmidas/lagoas

Questão: Você acredita que as lagoas de Osório estão: (1 – Totalmente Seguras até 5 – Totalmente ameaçadas)
3
5
4
5
5
2
3
3
Questão: Você considera que expansão urbana oferece algum tipo de risco às lagoas? Por quê?
A expansão Urbana Sobre as áreas de entorno das lagoas representa um risco uma vez que o conjunto de condomínios poderão representar uma barreira para manutenção ecossistemica. A partir da urbanização os tipos de usos das lagoas poderão ainda potencializar a exaustão das condições naturais.
Destruição dos ecossistemas, lançamento de esgoto, muralha dos condomínios barrando a livre circulação da fauna, poluição luminosa no entorno das APP
A expansão urbana oferece muito risco às lagos por impermeabilizar o solo afetando o sistema de drenagem natural, destruir as áreas de alimentação, reprodução, abrigo e refúgio para espécies de fauna nativa, interromper as conexões entre os ambientes naturais dificultando o fluxo das populações da flora e fauna nativas, descaracterizar a beleza cênica do ambiente natural, reduzir os espaços de lazer em contato com a natureza, aumentar o nível de estresse das populações de espécies nativas, aumentar a emissão de resíduos e efluentes poluentes para dentro do sistema lagunar, podendo acarretar no assoreamento da lagoa ou eutrofização dos corpos d'água.
Com certeza. O sistema lacustre/lagunar do litoral norte do RS é muito fragil devido às suas inumeras caracteristicas muitas delas especificas em virtude suas localizações e interfaces entre si. Além disto a topografia , aliada à historia geologica evolutiva recente lhe dao algumas singularidades que deveriam ser sempre alvo de avaliações muito serias que levassem em conta estes fatores, visto que além de fragilidades nestes sentidos aliam a possibilidade de ali ocorrerem ecossistemas com biodiversidade muito exigente no que tange às suas necessidades de sobrevivencia.
Certamente, considerando q sempre haverá drenagem de águas oriundas dessa expansão para as lagoas, direta ou indiretamente. Trata-se de uma região plana c lençol freático pouco profundo. A própria disposição final dos residuos urbanos implica em um risco sério, mesmo q feito c técnicas avançadas.
Ocupação urbana sem planejamento sustentável sim.
Sim, em razão da ausência de espaço de recuo, podendo ocasionar danos ao meio ambiente natural
Sim - ausência de tratamento de esgoto; impacto nas margens e corpo hídrico com o tipo de lazer motorizado que acompanha o modelo atual de condomínios/marinas

Questão: Quais são os maiores conflitos existentes entre o setor da construção civil, mercado imobiliário e os ambientes com vulnerabilidades ambientais, como as lagoas e rios?
Aterro e drenagem de banhados, Supressão de vegetação, nascentes, ecossistemas naturais a partir da geração de ambientes urbanos artificializados a partir da construção de infraestrutura, gerações de resíduos… e diversos outros impactos. Outros problemas também estão relacionados a Falta de acesso público e infraestrutura pública, fiscalização, educação ambiental, cultura de preservação.
Os mesmos da pergunta anterior
Ausência de compreensão pelo setor imobiliário e da construção civil de que esses espaços são ambientes de grande fragilidade e que as alterações do seu entorno terão efeito direto nas dinâmicas ecossistêmicas, podendo causar poluição e danos irreversíveis para o ambiente, como a extinção de espécies e redução da biodiversidade local. Falta de um planejamento de integração entre ocupação/uso do solo com a conservação desses corpos d'água, que promova a proteção dos ambientes e dos serviços ecossistêmicos realizados por aquele espaço natural para a população, como abastecimento de água, lazer, redução dos níveis de estresse, qualidade do ambiente, etc. Também um discurso falacioso da defesa do bem privado em detrimento ao coletivo, indo de encontro a questões que são defendidas pela nossa Constituição Federal de 1988, que determina que todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá- lo para as presentes e futuras gerações.
Destacando desde ja a falta de integraçao dos fatores acima referridos e o planejamento das implantações de espaços para habitações humanas (predios, condominios, etc). Uma outra questao fundamental é a DESCONSIDERAÇÃO EM RELAÇÃO AO elemento AGUA. Em quase todo litoral norte ha comunicação entre os distintos corpos hidricos, A consequencia imediata é que mesmo que algumas instalações estejam longe de um dado local, muito adiante dele PODEM ser sentidas suas consequencias. Cabe ainda ser destacada a falta de integraçao que existe na maior parte das implantações com as populações locais que muitas vezes sao vistas como impecilho para os projetos pretendidos , quando nao ate um elemento de desconsideração para a "valorização" dos empreendimentos pois sao as vezes locais que tem populações de rendas financeiras mais baixas .
Conflitos inerentes às atividades urbanas m areas consideradas frageis como nosso litoral; ganância de empresas de construção civil sem tomada de consciência da necessidade de acompanhar as devidas condições de proteção ambiental necessárias,l; educação ambiental; prefeituras despreparadas q nao consideram relevante a preservação ambiental concomitante c crescimento urbano; enfraquecimento de políticas de diretrizes e de atuação da Fepam do governo estadual sobre os municípios;
Ocupação das áreas de preservação permanente, danos à vegetação nativa.

Crescimento sobre áreas de preservação permanente; inacessibilidade à população sobre as áreas de beira de lagoas; ambiente frágil para receber efluentes de de tratamento de esgoto; apartheid social-econômico
Questão: Condomínios e loteamentos de acesso controlado oferecem mais benefícios ou prejuízos às lagoas e seus entornos? Por quê?
Em função da falta de educação ambiental e Preservação de maneira mais difundida na população em geral, a restrição de acesso poderia representar uma preservação restringindo o acesso para caçadores e outros problemas relacionados ao uso de ambientes naturais sem estudo de capacidade de carga. Conforme outros casos verificados na região não me parece que o licenciamento municipal para construção de loteamentos e Condomínios deem conta de ordenar de forma sustentável o ambiente a ser ocupado.
Mais prejuízos, devido a expansão descontrolada de condomínios forçando a expansão urbana para áreas ambientalmente frágeis, além muros que impedem a circulação da fauna.
Condomínios e loteamentos de acesso controlado oferecem mais prejuízos por privatizarem um espaço destinado a coletividade e a preservação da biodiversidade. Permitir que apenas um grupo seleto use um espaço que é bem público afeta diretamente a coletividade por excluir a população de usufruir dessa região, assim como fragilizar a capacidade de fiscalização da sociedade por eventuais ações depredatórias do meio ambiente, que podem tornar essas áreas inclusive impróprias para uso (pesca, banho, lazer, etc.), além do risco de provocar a extinção local de espécies nativas da fauna e flora.
Depende do visto de vista de quem os avalia. Para os usuarios de condominios , clubes, etc sao obviamente um beneficio, mas para a sociedade em geral, nao pois restringem a ocupação desles locais de forma publkica. Por outro lado , teoricamente os espaços fechados permitem um maior controle de fatores poluentes ou de impacto na natureza local, mas isto nem sempre ocorre, pois se criam areas totalmente artificiais e que nao tem nada das caracteristicas ambientais naturais na regiao.e muito menos culturais obvio..
Nao sou da área mas penso q esses empreendimentos, enquanto particulares, seria mais fácil os poderes públicos exigirem deles tratamentos mais adequados aos resíduos gerados, qdo do licenciamento. Ou seja, podem se instalar desde que haja um sistema de tratamento dagua ou reciclo de água servida de banhos,...
Na concepção do status quo existente o acesso controlado traz benefícios. Mas se considerarmos uma proposta de ocupação sustentável, esta restrição de acesso é elitista e não recomendável
Prejuízos. Espaços privados que cerceam o acesso à bens públicos de uso comum
Sim, pelos mesmos motivos da pergunta anterior
Questão: Na sua opinião, é possível conciliar o processo de expansão urbana e a preservação ambiental em Osório? Como?

Seria importante haver de fato uma condução técnica onde pudessem ser respeitados ambientes livres de ocupação. A condução política de processos técnicos geram resultados inesperados no ambiente.
Sim. Restringindo a expansão urbana no entorno de áreas ambientalmente frágeis.
É possível sim, mas para tal conciliamento é necessário um zoneamento ambiental dentro do plano diretor, que identifique as áreas de maior fragilidade ambiental, impedindo ou regrando sua ocupação de forma que não haja um adensamento e impermeabilização total dessas áreas, que planeje a conectividade entre os ambientes e garanta acesso aos recursos naturais de forma sustentável. Ou seja, que obedeça e promova os três pilares da sustentabilidade, proporcionando um ambiente de baixa ocupação humana, mas que tenha como características ser economicamente viável, ambientalmente seguro e socialmente justo. Além disso, é preciso integrar e criar áreas protegidas, que terão por objetivo a proteção e conservação da biodiversidade, assim como da manutenção dos serviços ecossistêmicos.
Sim. Basta seguir dados da ciencia ja existentes em relação às caracteristicas, ambientais (viologia, hidrologia, geologia, etc), socio-culturais e mais que nunca mais recenemte em relação às mudanças climaticas, que ja se sabe, o RS , será (ja é) um Estado que sofrera intensos eventos climaticos extremos.
É dificil, nao impossível. Mas para isso os órgãos competentes deverão ver alternativas viáveis de modo a minimizar os riscos de contaminação das lagoas
Perfeitamente possível e necessária. A região do litoral como um todo necessita de um planejamento integrado que leve em conta a inexorável ocupação humana que integre as lagoas com as áreas urbanas e as praias marítimas, de forma a descentralizar a ocupação humana e melhor aproveitar as potencialidades da área das lagoas. Com planejamento e uma visão abrangente poderia ser compatibilizado qualidade de vida, turismo, desenvolvimento imobiliário e proteção aos ecossistemas.
Sim. Com projetos que não tenham por objetivo tão somente a privatização do espaço público.
Possível e utopicamente é, efetivando um zoneamento ambiental que respeita as áreas legalmente protegidas e as de risco, especialmente os hidrológicos; que respeita os espaços das comunidades tradicionais
Questão: Você acredita que o governo municipal deve incentivar mais o investimento do mercado imobiliário, aproveitando o potencial econômico que as lagoas oferecem?
Sim, mas com maiores restrições
Não
Não
Não
Não
Sim, mas com maiores restrições
Sim, mas com maiores restrições
Sim, mas com maiores restrições

Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Prefeito de Osório]
Não sei ou não quero responder
Um pouco preocupado
Nada preocupado
Nada preocupado
Não sei ou não quero responder
Não sei ou não quero responder
Um pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Secretaria de Desenvolvimento de Osório]
Não sei ou não quero responder
Um pouco preocupado
Nada preocupado
Nada preocupado
Não sei ou não quero responder
Não sei ou não quero responder
Um pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Secretaria de Meio Ambiente de Osório]
Não sei ou não quero responder
Um pouco preocupado
Um pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Não sei ou não quero responder
Não sei ou não quero responder
Um pouco preocupado
Pouco preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Câmara de Vereadores de Osório]
Um pouco preocupado
Um pouco preocupado

Nada preocupado
Não sei ou não quero responder
Não sei ou não quero responder
Não sei ou não quero responder
Um pouco preocupado
Nada preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Conselho de Meio Ambiente de Osório]
Um pouco preocupado
Um pouco preocupado
Um pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Não sei ou não quero responder
Não sei ou não quero responder
Um pouco preocupado
Muito Preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Conselho de Desenvolvimento de Osório]
Não sei ou não quero responder
Um pouco preocupado
Nada preocupado
Não sei ou não quero responder
Não sei ou não quero responder
Não sei ou não quero responder
Um pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Ministério Público]
Um pouco preocupado
Um pouco preocupado
Nada preocupado
Um pouco preocupado
Um pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Um pouco preocupado

Pouco preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Governo do Estado do RS]
Um pouco preocupado
Um pouco preocupado
Nada preocupado
Nada preocupado
Nada preocupado
Não sei ou não quero responder
Nada preocupado
Nada preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Câmara Legislativa do RS]
Um pouco preocupado
Um pouco preocupado
Nada preocupado
Nada preocupado
Nada preocupado
Não sei ou não quero responder
Nada preocupado
Nada preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Secretaria Estadual de Meio Ambiente]
Um pouco preocupado
Um pouco preocupado
Um pouco preocupado
Nada preocupado
Nada preocupado
Não sei ou não quero responder
Nada preocupado
Pouco preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Secretaria Estadual de Desenvolvimento Econômico]
Nada preocupado

Um pouco preocupado
Nada preocupado
Nada preocupado
Não sei ou não quero responder
Não sei ou não quero responder
Nada preocupado
Nada preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [FEPAM]
Um pouco preocupado
Um pouco preocupado
Nada preocupado
Não sei ou não quero responder
Nada preocupado
Não sei ou não quero responder
Um pouco preocupado
Muito Preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Governo Federal (presidência e ministérios)]
Um pouco preocupado
Um pouco preocupado
Nada preocupado
Nada preocupado
Não sei ou não quero responder
Não sei ou não quero responder
Nada preocupado
Pouco preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Câmara Legislativa Federal]
Um pouco preocupado
Um pouco preocupado
Nada preocupado
Não sei ou não quero responder
Nada preocupado
Não sei ou não quero responder

Não sei ou não quero responder
Nada preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Senado Federal]
Um pouco preocupado
Um pouco preocupado
Nada preocupado
Nada preocupado
Nada preocupado
Não sei ou não quero responder
Não sei ou não quero responder
Nada preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [IBAMA]
Um pouco preocupado
Um pouco preocupado
Nada preocupado
Muito preocupado
Nada preocupado
Não sei ou não quero responder
Nada preocupado
Muito Preocupado
Questão: Gostaria de deixar algum comentário sobre as questões anteriores ou trazer alguma questão não abordada?
De maneira geral Entendo que as pressões econômicas Acabam por Suprimir Fatores técnicos Ambientais, nos últimos anos tivemos diversos casos de licenciamento Que são questionáveis. Nos parece que questões técnicas referentes à preservação e conservação ambiental são tidas como um “problema” contra o desenvolvimento Econômico. O desenvolvimento de fato não ocorre. Empreendedores buscam o menor custo possível Para rentabilizarem áreas rurais com maior ocupação possível afim de criar mais lotes vendáveis que não São necessariamente construídos para acesso a moradia como um todo e sim apenas para investimentos. Os poderes executivos, legislativos e judiciário; e os espaços de consulta pública com participação do terceiro setor, muitas vezes buscam incentivar os empreendimentos devido a cultura difundida de promoção do desenvolvimento que envolve uma ampla rede comercial desde a venda de terras, venda de matéria-prima para construção, geração de impostos, etc etc etc

Falta de consultas as comunidades tradicionais, como indígenas, quilombolas, pescadores, bem como a comunidade científicas, Comitê da Bacia Hidrográfica e a sociedade em geral.
É importante ressaltar que o Legislativo e o Executivo municipal de Osório, através da Lei nº 5.944/2017, revogaram a Lei 3103/1999, que criou a Área de Relevante Interesse Ecológico e Turístico da Região dos Lagos (ARIE), a qual era reconhecida no Plano Diretor (Lei nº 3.902/2006), cuja proteção também foi revogada através da Lei nº 61.31/2018, instituindo assim a retirada de todos os mecanismos legais de proteção ambiental dessa região de Osório. Essa ação lesiva se caracteriza em virtude do estatuído no art. 225, §1º, I, III e VII CF/88. Afinal, a ARIE era uma Unidade de Conservação (UC) válida com Plano de Manejo elaborado e aprovado, o qual regulamentava sua proteção, que incluía o sistema de lagoas protegidas pela ARIE (Biguá, Emboaba, do Passo, Tramandaí e Armazém). Contudo, A DUC/SEMA identificou que havia dentro da ARIE conflitos entre o uso do solo permitido em uma UC. Dessa forma, foi solicitada a elaboração de nova regulamentação da UC que atualizasse os objetivos, limites, tipo de manejo e categoria da UC. Entretanto, a gestão municipal, através do Processo nº 280.317/2017, definiu a desconstituição da ARIE, em detrimento a orientação de proteção das lagoas emitido pela DUC/SEMA. A decisão tomada não foi embasada em laudo técnico especializado sobre os atributos ecológicos da ARIE, constando apenas uma análise jurídica da Procuradoria Geral do Município, que desconsiderou as proposições feitas pela DUC/SEMA. Além de desconsiderar o princípio da proibição do retrocesso ecológico, que impõe limites à adoção de legislação de revisão ou revogatória para área conservadas. Afinal, a incolumidade do meio ambiente não pode ser comprometida por interesses individuais ou temporários de uma gestão pública, nem ficar dependente de motivações de índole meramente econômica. Esse ato lesivo ao meio ambiente foi parte do Procedimento nº 01538.000.750/2022 acatado e promovido pela Promotoria de Justiça Especializada de Osório, a qual não atuou com firmeza sobre a irregularidade dos sucessivos atos administrativos, que feriram a CF/1988 e extirparam totalmente a proteção e conservação desse ambiente de fragilidade ambiental e despachou o procedimento para a Procuradoria-Geral de Justiça, Subprocuradoria-Geral de Justiça para Assuntos Jurídicos, a qual através do EXPEDIENTE nº PR.01212.00114/2022-3, realizou uma análise apenas do ponto de vista da ótica da constitucionalidade do ato normativo e não se debruçou sobre as consequências ambientais que causaram as revogações da proteção legal da região. Essa documentação citada pode ser acessada pelo site do MP-RS (https://www.mprs.mp.br/atendimento/consulta-processo/).
As avaliações sobre agentes publicos, levaram em conta minhas informações a respeito de cada um deles, e portanto por vezes me sinto prejuciada em responder. Entretanto é fundamental destacar que muitas vezes os servidores dos orgaos sao muito engajados e preocupados com as questões socio-ambeintais e culturais mas o enfoque politico desconsidera totalmente estas questões. e leva em conta interesses imediatos de grupos das mais distintas categorias. Por outro lado a propria ignorancia de alguns politicos, que nao se sabe em benefiio de quem , resolvem "abraçar" determinadas obras sem avaliar a situação MACRO do Estado do RS , e na maior parte das vezes com profundos e complexos desastres futuros de ordem ambiental, social e economica. Apenas para ilustrar cito 2 casos, um pouco mais afastados de Osotio, mas que causam preocupam sim em TO9DO LITORAL DO RS, e que sao as implatações de condominios em Xangrila , Capao da Canoa (Torres tambem porem de forma um

pouco distinta) com seus residuos e efluentes sendo despejados nos recursos hidricos da regiao, e o Porto de Arroio do sal. que para sua efetiva implantração e funcionamento, atingira, a orla local, lagoas da regiao, a encosta da seera e mata atlantica (construção de rodovias de acessos), e principlamente a regiao oceanica em si, o que no caso especifico do RS é muito preocupante pois a nossa costa é a regiao de encontro de duas ceorrentes marinhas , a do Brasil que vem do norte e a de Malvinas (Falkland), que vem do sul. Pode-se ainda mais questionar o que se esta levando em conta em todas tais situaçõe sobre a elevação do nivel do mar , pois nosso sistema litoraneo tem direta conexao com o mar , Apenas para eslarecer porque referi o Senado Federal, pois um dos maiores defensores do Porto de Arroio do Sal e um senador da republica, merecendo ser questionado qual seu conhecimento tecnico e motivações que o fazem defender este empreendimento ,
As q respondi na última coluna são as q de fato nao sei dizer, nao são q nao quero responder. E as demais respondo pelo pouco q vejo sobre o assunto
Entendo que a ocupação do território do litoral está muito concentrada na faixa de praia. Não se explora a potencialidade das lagoas. Veja o exemplo de Tramandaí, Quem chega na cidade, nem percebe que tem uma lagoa a esquerda da cidade cuja potencialidade é negligenciada. Parece que só tem o mar. A ocupação é concentrada a beira mar. O Rio Grande do Sul. Ao mesmo tempo, quem acessa o Rio Grande do Sul vindo de Santa Catarina pela BR 101 não vê uma integração entre as lagoas, a região litorânea com a região serrana à direita. Uma pena, pois o eixo da recém duplicada BR101 vai acabar sendo ocupada com a tradicional concentração, com as desvantagens decorrentes.
Na pergunta que cita a lei federal 12651, o termo correto é "área de preservação permanente" e não "área de preservação ambiental"

GRUPO 2 (Agentes de Estado em nível municipal)

Questão: Órgão ou empresa em que trabalha
Câmara de Vereadores
Câmara de vereadores de Osório-RS
Aposentada
Prefeitura Municipal de Osório
Câmara de Vereadores
Câmara de Vereadores
Questão: Você reside em ou tem alguma relação com Osório? Se sim, qual sua relação com o município?
Moro e sou Nativo de Osório
Resido
Resido! Fui ~~XXXXXXXX~~ na prefeitura municipal de Osório e presidente do ~~XXXXXXXX~~! ~~XXXXXXXX~~
Resido em Osório

Vivo em Osório desde que nasci. Nunca sai daqui.
Nascida e criada no município
Questão: Você reside ou tem alguma relação com outros municípios do Litoral Norte Gaúcho? Quais municípios? Como se dá essa relação?
Tenho relação com os 23 municípios, devido exercer a atividade no Estado, como ~~XXXXXXX~~, por 4 anos e ~~XXXXXX~~, por 2 anos.
Não
Sim! Através de XXXXXX, e da ~~XXXXXXXX~~ da qual sou presidente
Tenho uma propriedade em Maquiné -RS
não
Questão: Como seu trabalho se relaciona com o meio ambiente e as lagoas (principalmente de Osório e do Litoral Norte)?
No ato de Legislar e regulamentar as Leis Municipais, bem como usar alguma Indicação para recomendar ou propor ao Município ou Estado, para criar ou alterar alguma Lei ou algum tipo de Serviço e também na Fiscalização.
Fiscalização a respeito do cumprimento das leis ambientais
Através de projetos, consultorias, assessorias
~~XXXXXXXX~~ da Secretaria XXXXXXXXX
Sou ~~XXXXXXXX~~ da história do Litoral e dos impactos que as modificações na paisagem geográfica causam no Litoral
Como ~~XXXXXXX~~ de Osório, entendo que a defesa do meio ambiente e das nossas lagoas é uma responsabilidade que ultrapassa mandatos, é um compromisso com o futuro da nossa cidade e de toda a região do Litoral Norte. As lagoas, especialmente a Lagoa dos Barros e a Lagoa do Peixoto, são símbolos da nossa identidade, fonte de vida, lazer, sustento e turismo. O equilíbrio ambiental delas impacta diretamente a qualidade da água, a pesca artesanal, o turismo ecológico e a própria saúde pública.
Questão: Marque os aspectos do entorno das lagoas de Osório que considere mais importantes (até 5):
Oportunidade de rentabilização para o mercado imobiliário, Espaço de lazer, Pesca, Prática esportiva, Preservação de espécies, Drenagem natural, Manutenção ecossistêmica
Beleza cenográfica, Oportunidade de rentabilização para o mercado imobiliário, Espaço de lazer, Prática esportiva, Preservação de espécies
Beleza cenográfica, Espaço de lazer, Preservação de espécies, Abastecimento de água, Drenagem natural, Manutenção ecossistêmica
Beleza cenográfica, Espaço de lazer, Prática esportiva, Preservação de espécies, Manutenção ecossistêmica
Ambiente cultural, Pesca, Preservação de espécies, Abastecimento de água, Drenagem natural, Manutenção ecossistêmica

Beleza cenográfica, Espaço de lazer, Pesca, Preservação de espécies, Manutenção ecossistêmica
Questão: Caso deseje, adicione itens que você considere importantes e que não estavam na lista:
Turismo
Cordão lagunar importante para a manutenção e equilíbrio ambiental dos ecossistemas naturais do litoral norte
Educação ambiental e conscientização da população — promover o cuidado com as lagoas desde as escolas e comunidades, fortalecendo o sentimento de pertencimento e responsabilidade coletiva. Turismo ecológico e sustentável — incentivo a atividades turísticas que valorizem as lagoas sem causar impactos ambientais negativos. Controle e tratamento de efluentes urbanos e rurais — fundamental para evitar a poluição das águas e garantir a saúde pública. Planejamento urbano integrado às áreas de preservação — para evitar ocupações irregulares e proteger as margens das lagoas.
Questão: Na sua opinião, quais os principais motivos para a valorização percebida no entorno das lagoas para o mercado imobiliário?
A integração do Ecossistema, as condições naturais e geográfica da nossa Região, polo Centro da Macrorregião entre o Estado do RS e SC.
Belezas naturais e lazer
Paisagem cênica, possibilidade de esportes náuticos, paisagismo. E disponibilidade hidrica
A paisagem que integra a mata atlântica, a água e Morro de Osório
A valorização do entorno das lagoas de Osório para o mercado imobiliário ocorre principalmente por fatores ligados à qualidade ambiental e paisagística dessas áreas. A beleza natural, a vista privilegiada, o contato com a natureza e a tranquilidade são atributos muito procurados por quem busca moradia ou lazer. Além disso, há o crescimento urbano e turístico do Litoral Norte, que aumenta a demanda por espaços diferenciados e com potencial de valorização a médio e longo prazo. A proximidade com a BR-101 e com o centro da cidade também favorece a ocupação dessas áreas. Por outro lado, é fundamental que essa valorização ocorra de forma planejada e sustentável, com respeito às áreas de preservação permanente, ao saneamento e ao equilíbrio ecológico das lagoas. O desafio está em conciliar o desenvolvimento imobiliário com a proteção ambiental, garantindo que o progresso não comprometa o patrimônio natural que justamente torna esses locais tão valorizados.

Questão: Você acredita que o governo municipal deve incentivar mais o investimento do mercado imobiliário, aproveitando o potencial econômico que as lagoas oferecem?
Sim
Sim
Sim, mas com maiores restrições
Sim
Não
Sim, mas com maiores restrições
Questão: Você acredita que as lagoas de Osório estão: (1 – Totalmente Seguras até 5 – Totalmente ameaçadas)
4
2
4
3
5
3
Questão: Você considera que expansão urbana oferece algum tipo de risco às lagoas? Por quê?
Não. Porque as regras das Legislações Ambientais Federal, Estadual e a Municipal, suas Normativas e mais o analise do Corpo Técnico Competente e os Setores de Fiscalização, são bem controlados e regradas, desde a Viabilidade ou Não da Atividade conforme o Plano Diretor Local, a autorização das Licenças Ambientais, desde a LP até a LO.
Sim, caso não haja fiscalização do cumprimento legal
Sim! Uso não racional de APPs, lançamento de esgoto doméstico, descapoeiramentos exessivos, reduzindo a fauna silvestre
Sim, caso a regularização não ocorra dentro das normas ambientais.
Sim. Os riscos ocorrem pelo maior volume de esgoto que atualmente são descartados nas lagoas e também pelos aterros que são realizados para aumentar a "área útil" para a especulação imobiliária
Sim, a expansão urbana oferece riscos significativos às lagoas — e esse é um ponto importante de atenção para o poder público municipal. A expansão urbana, quando não é planejada e fiscalizada, pode gerar ocupações irregulares nas margens, lançamento de esgoto sem tratamento, impermeabilização do solo e descarte inadequado de resíduos, o que compromete a qualidade da água e o equilíbrio dos ecossistemas. Além disso, o crescimento desordenado reduz áreas de vegetação nativa, aumenta o risco de assoreamento e diminui a capacidade natural de drenagem das lagoas. Por isso, é essencial que o município tenha planejamento urbano sustentável, respeitando as zonas

de preservação permanente (APPs) e estimulando empreendimentos que cumpram normas ambientais.
Questão: Quais são os maiores conflitos existentes entre o setor da construção civil, mercado imobiliário e os ambientes com vulnerabilidades ambientais, como as lagoas e rios?
A Integração da Proposta do Projeto e suas readequações com o Meio Ambiente e o Ecossistema.
Desrespeito a lei
Esgoto não tratado, drenagem não efetiva, descapoeiramentos excessivos, resíduos sólidos descartados inadequados
Limites de expansão, sem interferir drasticamente no meio ambiente.
Falta de controle e aplicação de mecanismos de proteção ao meio ambiente.
Os maiores conflitos entre o setor da construção civil, o mercado imobiliário e os ambientes com vulnerabilidades ambientais, como lagoas e rios, estão relacionados ao uso e ocupação do solo. De um lado, há o interesse econômico em expandir áreas urbanas, construir empreendimentos e valorizar terrenos próximos a áreas naturais. De outro, há a necessidade de preservar ecossistemas frágeis, garantir a qualidade da água, proteger fauna e flora, e respeitar as áreas de preservação permanente (APPs). Esses conflitos se manifestam principalmente por meio de: Ocupações irregulares e supressão de vegetação nativa; Assoreamento e poluição das águas; Deficiência de infraestrutura de saneamento; Falta de fiscalização e de planejamento ambiental integrado; Pressões políticas e econômicas sobre áreas de proteção. A solução passa por planejamento urbano sustentável, aplicação rigorosa da legislação ambiental, diálogo entre os setores público e privado, e incentivo a práticas construtivas sustentáveis, que considerem o equilíbrio entre o desenvolvimento e a preservação dos nossos recursos naturais.
Questão: Condomínios e loteamentos de acesso controlado oferecem mais benefícios ou prejuízos às lagoas e seus entornos? Por quê?
Acredito que nenhuma das duas proposições, pois como cito acima, a uma apresentação da proposta de Projeto e pode ser adequado para atender todos os requisitos legais, ambientais e de lazer;
Subjetivo. Depende do condomínio e da necessidade de averiguar individualmente cada um.
Depende das restrições de um licenciamento mais eficaz
Mais benefícios, uma vez que o que se nota é cada vez mais a ocupação indiscriminada de áreas, ao invés da ocupação controla e consciente, com suas devidas diretrizes
São prejudiciais ao meio ambiente e também as populações tradicionais que são promotoras de ações de preservação das lagoas uma vez que elas são as suas fontes de subsistência
Os condomínios e loteamentos de acesso controlado podem oferecer benefícios e prejuízos, dependendo de como são planejados, licenciados e fiscalizados.

Quando seguem as normas ambientais, realizam tratamento de esgoto, preservam áreas verdes e mantêm distância das margens das lagoas, podem trazer benefícios, como maior controle do uso do solo, paisagismo ordenado e investimentos em infraestrutura que reduzem impactos ambientais. No entanto, quando mal planejados, geram prejuízos significativos, como supressão de vegetação nativa, impermeabilização do solo, aumento da poluição difusa, pressão sobre as APPs e dificuldade de acesso público às lagoas, transformando áreas de uso coletivo em espaços restritos. Por isso, é fundamental que o município exija estudos de impacto ambiental e planos de manejo adequados, garantindo que o crescimento urbano seja compatível com a preservação dos ecossistemas lagunares.
Questão: Na sua opinião, é possível conciliar o processo de expansão urbana e a preservação ambiental em Osório? Como?
SIM, Na apresentação das propostas dos Projetos, abrir o dialogo na sua aprovação.
Sim, com leis modernas e processos construtivos igualmente modernos
Sim! Com maior monitoramento ambiental e controle dos aspectos e restrições ambientais das licenças ambientais! Normalmente dão o licenciamento ambiental e não fazem o monitoramento ambiental nos empreendimentos
Sim, por meio de uma política ambiental mais efetiva e clara
Sim. Com restrições e diminuição de áreas liberadas para instalações imobiliárias a beira das lagoas assim como formas de ocupação sustentáveis, que diminuam os impactos ao meio ambiente.
Sim, é possível conciliar a expansão urbana com a preservação ambiental em Osório, desde que o crescimento seja planejado, fiscalizado e baseado em critérios técnicos e sustentáveis. Isso passa por: Cumprir e atualizar o Plano Diretor Municipal, com zoneamento ambiental claro; Respeitar as áreas de preservação permanente (APPs) e as margens das lagoas; Exigir infraestrutura de saneamento e drenagem adequadas nos novos empreendimentos; Incentivar construções sustentáveis e o uso de tecnologias verdes; Promover educação ambiental e participação da comunidade nas decisões sobre o território. O desenvolvimento urbano de Osório deve caminhar lado a lado com a preservação das lagoas e dos recursos naturais — pois são eles que garantem qualidade de vida, identidade local e equilíbrio ambiental para as futuras gerações.
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Prefeito de Osório]
Muito Preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado

Pouco preocupado
Pouco preocupado
Muito Preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Secretaria de Desenvolvimento de Osório]
Muito Preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Nada preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Secretaria de Meio Ambiente de Osório]
Muito Preocupado
Muito Preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Muito Preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Câmara de Vereadores de Osório]
Muito Preocupado
Muito Preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Conselho de Meio Ambiente de Osório]
Muito Preocupado
Pouco preocupado
Muito Preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Muito Preocupado

Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Conselho de Desenvolvimento de Osório]
Muito Preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Ministério Público]
Muito Preocupado
Muito Preocupado
Muito Preocupado
Muito Preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Governo do Estado do RS]
Muito Preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Muito Preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Câmara Legislativa do RS]
Muito Preocupado
Muito Preocupado
Pouco preocupado
Nada preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Secretaria Estadual de Meio Ambiente]
Muito Preocupado
Muito Preocupado
Pouco preocupado

Pouco preocupado
Pouco preocupado
Muito Preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Secretaria Estadual de Desenvolvimento Econômico]
Muito Preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [FEPAM]
Muito Preocupado
Pouco preocupado
Muito Preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Muito Preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Governo Federal (presidência e ministérios)]
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Câmara Legislativa Federal]
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado

Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Senado Federal]
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [IBAMA]
Muito Preocupado
Pouco preocupado
Muito Preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Muito Preocupado
Questão: Gostaria de deixar algum comentário sobre as questões anteriores ou trazer alguma questão não abordada?
Proposição: Sugiro encaminhar esta proposta a AMLINORT, Bem como uma Audiência Publica através da Entidade, sobre o Tema.
Não
Maior rigor nas exigências ambientais do licenciamento ambiental é maior controle e monitoramento dos empreendimentos licenciados e maior fiscalização e gestão dos problemas detectados
Na última questão deveria ter mais opções para assinar. Considero que alguns atores ali elencados tem estabelecido alguma preocupação com a preservação do meio ambiente o que, no entanto, não cabe classificá-los nem como muito preocupados ou pouco preocupados. Assim, assinale todos como "pouco preocupados" mas isdo não corresponde ao que entendo como real
A preservação das lagoas e dos ecossistemas do Litoral Norte depende não apenas de políticas públicas e fiscalização, mas também da participação ativa da sociedade, do setor privado e das instituições públicas em todos os níveis. Muitas vezes, questões como educação ambiental, controle de efluentes, planejamento urbano sustentável e valorização de atividades tradicionais, como a pesca artesanal, não recebem a devida atenção, mas são fundamentais para garantir a qualidade de vida, a saúde das lagoas e o desenvolvimento equilibrado do município. Além disso, é importante destacar que o acesso público às lagoas e a integração com o lazer e o turismo sustentável são aspectos que precisam ser priorizados, garantindo que o crescimento econômico não comprometa o patrimônio natural da cidade.

GRUPO 3 (Pesquisadores UFRGS e UERGS)

Questão: Com qual(is) instituição(ões) de ensino você tem vínculo?
UFRGS
UFRGS
UFRGS / UERGS
UFRGS
UFRGS
Questão: Com qual(is) setor ou curso você tem (ou teve) vínculo? Qual é (ou era) o vínculo?
Sou professor ~~XXXXXXXX~~.
~~XXXXXXX~~ doutorado no ~~XXXXXX~~, com pesquisa no CECLIMAR
Biologia Marinha UFRGS/UERGS ~~XXXXXXXXX~~.
Programa de Pós-graduação em Dinâmicas Regionais e Desenvolvimento
PGDREDES
Questão: Você reside em ou tem alguma relação com Osório? Se sim, qual sua relação com o município?
Estudei no município e tenho interesse em termos de pesquisa
Moro em Tramandaí, vou a Osório quando preciso de algum serviço, especialmente médicos.
Residi em Osório durante a graduação. ~~XXXXXXX~~.
moradora
Sim, moro e trabalho em Osório há 15 anos.
Questão: Você reside ou tem alguma relação com outros municípios do Litoral Norte Gaúcho? Quais municípios? Como se dá essa relação?
Sim. Sou morador do município de Imbé.
Moro em Tramandaí, venho bastante para o Imbé
Residi em Osório, Imbé e resido atualmente em Torres. Relação de moradora e ativista ambiental. Também político partidário.
Tramandaí: relação de trabalho
Não tenho relação com outros municípios.
Questão: Como seu trabalho se relaciona com o meio ambiente e as lagoas (principalmente de Osório e do Litoral Norte)?
Sou pesquisador, portanto pesquiso sobre e oriento trabalhos de Iniciação Científica, Graduação e Mestrado que envolvem a questão ambiental.
Estou estudando a qualidade ambiental das lagoas costeiras ~~XXXXXX~~.
Minha formação de Bióloga me instrui a pesquisar sobre estes ambientes e sobre a questão de saneamento.
Por meio de atividades de ensino

Como arquiteta e urbanista, entendo que é de extrema importância preservar a natureza e, por isso, não compactuo com nada que cause implicações no meio ambiente.
Questão: Marque os aspectos do entorno das lagoas de Osório que considere mais importantes (até 5):
Beleza cenográfica, Oportunidade de rentabilização para o mercado imobiliário, Abastecimento de água, Drenagem natural, Manutenção ecossistêmica
Ambiente cultural, Pesca, Preservação de espécies, Abastecimento de água, Manutenção ecossistêmica
Beleza cenográfica, Ambiente cultural, Prática esportiva, Drenagem natural, Manutenção ecossistêmica
Beleza cenográfica, Pesca, Preservação de espécies, Drenagem natural, Manutenção ecossistêmica
Beleza cenográfica, Ambiente cultural, Espaço de lazer, Pesca, Prática esportiva, Preservação de espécies, Abastecimento de água, Drenagem natural, Manutenção ecossistêmica
Questão: Caso deseje, adicione itens que você considere importantes e que não estavam na lista:
Questão: Na sua opinião, quais os principais motivos para a valorização percebida no entorno das lagoas para o mercado imobiliário?
Minha hipótese é a de que há um movimento organizado e estruturado de lobby junto aos legisladores para permitirem a entrada de embarcações desde o mar até os corpos lagunares. Isso envolve, por exemplo,a construção de uma nova ponte entre Tramandaí e Imbé, cujo tenha altura compatível com embarcações de porte. Envolve também a supressão da ponte atual.
Em questão de serem atrativas para as pessoas: As lagoas são perto do mar, mas oferecem outras opções de lazer. Além disso, são afastadas do som alto das festas das cidades litorâneas. Para as construtoras, imagino que seja um lugar fácil de construir e fica chamativo para quem não compreende direito os impactos ambientais e culturais.
A valorização de áreas perto de lagoas, como a Lagoa do Marcelino, acontece principalmente porque muita gente se encanta com a vista bonita, o clima mais agradável e as possibilidades de lazer, como passeios, esportes e contato com a natureza. Ter um imóvel à beira d’água também passa uma ideia de status e exclusividade, o que atrai investidores. O problema é que, quando esse crescimento acontece sem cuidado, ele costuma vir junto com desmatamento da mata ciliar, poluição, perda de acesso público e impactos na fauna e flora — ou seja, acaba destruindo justamente o que tornava o lugar especial.
A rentabilidade do mercado mobiliário que tem estimulado incorporadoras a situar seus empreendimentos nestes locais.
O uso da paisagem como ativo imobiliário.
Minha hipótese é a de que há um movimento organizado e estruturado de lobby junto aos legisladores para permitirem a entrada de embarcações desde o mar até os corpos lagunares. Isso envolve, por exemplo,a construção de uma nova ponte entre Tramandaí e Imbé, cujo tenha altura compatível com embarcações de porte. Envolve também a supressão da ponte atual.
Questão: Você acredita que o governo municipal deve incentivar mais o investimento do mercado imobiliário, aproveitando o potencial econômico que as lagoas oferecem?
Sim, mas com maiores restrições

Não
Não
Não
Não
Questão: Você acredita que as lagoas de Osório estão: (1 – Totalmente Seguras até 5 – Totalmente ameaçadas)
5
5
5
5
4
Questão: Você considera que expansão urbana oferece algum tipo de risco às lagoas? Por quê?
As mudanças legislativas que flexibilizaram as normas ambientais em nível federal e estadual e que transferiram para a escala municipal algumas atribuições fragilizaram os dispositivos de segurança jurídica.
Sim, especialmente aumento da eutrofização e assoreamento.
Sim. Já passamos por diversas situações de alagamento e cheias que são ecologicamente naturais. Mas o crescimento urbano não respeitou as matas ciliares e foram posteriormente afetadas pelo ciclo de cheias. Isso é um dos resultados do desordenamento do crescimento urbano. Dessa forma, intervenções de dragagens, modificações de perfil de orla, desconfiguram artificialmente as lagoas e lagunas. Pode temporariamente beneficiar as residencias ao redor, mas certamente alterou o corpo d'água de tal forma que altera o modo de vida da fauna e flora. Podendo colaborar até mesmo com a eutrofização deste. Se for um corpo d'água que abastece o município, será cada vez mais caro tratar essa água.
Sim, principalmente sua poluição devido a pouca preocupação com o saneamento básico.
A dinâmica atual da expansão urbana de Osório está acontecendo de forma intensa no entorno das lagoas, que trará maior impermeabilização do solo, perda da vegetação nativa e o aumento da densidade nessa áreas também deve acarretar na poluição das lagoas e do lençol freático, considerando que não há rede de esgoto nessas áreas.
Questão: Quais são os maiores conflitos existentes entre o setor da construção civil, mercado imobiliário e os ambientes com vulnerabilidades ambientais, como as lagoas e rios?
Os empreendedores imobiliários, em geral, não tem compromissos com o meio ambiente. Cito dois exemplos: a ocupação das áreas lindeiras, ciliares, e a ausência de planos de saneamento básico que assegurem a qualidade das águas.
As construtoras não se preocupam com as vulnerabilidades ambientais, só com o lucro.
O interesse em construir e lucrar muitas vezes bate de frente com a necessidade de preservar. É comum haver desmatamento da mata ciliar, construção em áreas protegidas, poluição da água, mudanças no fluxo natural dos rios e lagoas, e até fechamento do acesso público. Além disso, a especulação imobiliária pode encarecer a terra e expulsar comunidades que dependem desses ambientes, como pescadores e ribeirinhos.
A legislação ambiental

Esses setores procuram usar as belezas naturais como marketing, aumentando a valorização dessas áreas e como respondi anteriormente, trazendo alguns riscos ambientais.
Questão: Condomínios e loteamentos de acesso controlado oferecem mais benefícios ou prejuízos às lagoas e seus entornos? Por quê?
Causam mais malefícios, como já exposto na resposta anterior. Também é prejudicial porque eles (condomínios) privatizam os acessos aos corpos hídricos.
Prejuízos. Os condimínios criam acessos às lagoas, que antes não seriam tão visitadas. Se impermeabiliza os entornos com as construções, várias espécies perdem o hábitat. A maioria dos impactos nem é relacionado ao fluxo de pessoas, e sim às alterações que são necessárias para a construção de condomínios.
Não. Não existe fiscalização imparcial pra controlar. As regulamentações são lindas, mas sem fiscalização é inutil permitir acessos controlados, pois não há controle efetivo. Dessa forma, é melhor tentar evitar construir a beira de corpor d'água.
Não vejo benefícios de condomínios e loteamentos para as lagoas e seus entornos, uma vez que é retirada vegetação nativa, o solo é impermeabilizado e há dúvidas sobre como os dejetos são/serão tratados de modo a não contaminar as lagoas.
A proximidade das construções junto às lagoas traz mais prejuízos, porque acarreta problemas socioambientais, segregação socioespacial, a alteração da paisagem devido aos muros dos condomínios fechados, entre outros.
Questão: Na sua opinião, é possível conciliar o processo de expansão urbana e a preservação ambiental em Osório? Como?
Sim, é possível. Ou, sendo mais preciso, é possível ter produção imobiliária vertical na área central da cidade, sem haver expansão da área e/ou perímetro urbano do município.
Não sei. Talvez verticalizar a cidade fosse uma solução melhor do que expandir para a área das lagoas. Aumentar a construção onde já foi modificado. Mas entendo pouquíssimo dessa área para opinar com propriedade.
Mas já há expansão imobiliária mesmo sem preservação. Mas conciliar e equilibar é necessário mais da parte de preservação ambiental. Não há equilíbrio.
Da forma como vem ocorrendo atualmente, não. Mas acredito serem viáveis projetos de expansão com preservação ambiental ou, com a redução dos impactos ambientais: cidades esponja, cidades sustentáveis, circuitos fechados de tratamento de esgoto, sistema de cisternas.
Com um bom planejamento urbano que priorize a preservação, é possível conciliar esse processo de urbanização, mas principalmente evitando condomínios fechados e loteamentos de acesso controlado e priorizando aqueles que promovam a convivência social.
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Prefeito de Osório]
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Pouco preocupado
Nada preocupado
Nada preocupado

Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Secretaria de Desenvolvimento de Osório]
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Nada preocupado
Nada preocupado
Nada preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Secretaria de Meio Ambiente de Osório]
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Nada preocupado
Nada preocupado
Pouco preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Câmara de Vereadores de Osório]
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Nada preocupado
Pouco preocupado
Nada preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Conselho de Meio Ambiente de Osório]
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Nada preocupado
Não sei ou não quero responder
Pouco preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Conselho de Desenvolvimento de Osório]
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Nada preocupado
Não sei ou não quero responder
Pouco preocupado

Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Ministério Público]
Não sei ou não quero responder
Nada preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Governo do Estado do RS]
Pouco preocupado
Nada preocupado
Pouco preocupado
Nada preocupado
Nada preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Câmara Legislativa do RS]
Não sei ou não quero responder
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Nada preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Secretaria Estadual de Meio Ambiente]
Pouco preocupado
Muito Preocupado
Pouco preocupado
Nada preocupado
Pouco preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Secretaria Estadual de Desenvolvimento Econômico]
Não sei ou não quero responder
Não sei ou não quero responder
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Nada preocupado

Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [FEPAM]
Não sei ou não quero responder
Muito Preocupado
Pouco preocupado
Nada preocupado
Pouco preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Governo Federal (presidência e ministérios)]
Não sei ou não quero responder
Não sei ou não quero responder
Pouco preocupado
Nada preocupado
Pouco preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Câmara Legislativa Federal]
Não sei ou não quero responder
Não sei ou não quero responder
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Nada preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Senado Federal]
Não sei ou não quero responder
Não sei ou não quero responder
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Nada preocupado
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [IBAMA]
Não sei ou não quero responder
Muito Preocupado
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Pouco preocupado

Questão: Gostaria de deixar algum comentário sobre as questões anteriores ou trazer alguma questão não abordada?
Na questão 5, penso que o verbo mais adequado é o pode ao invés de deve. E o interpretei desta forma.
Parabéns pelo trabalho!
-

GRUPO 4 (Sociedade Civil)

Questão: Qual a sua ocupação principal?
Advogada
Servidora pública federal
Corretor de Imóveis
Corretor de imóveis
Empresário
Professora aposentada
Questão: Tem atuação em associações de classe, causas sociais (ONGs, Movimentos, partidos políticos, igrejas), conselhos, etc.? Gostaria de contar sobre essa(s) atuação(ões)?
MOVLN
Não tenho
Não
Sim
Sim
Não
Questão: Você reside em ou tem alguma relação com Osório? Se sim, qual sua relação com o município?
Sim, residente
Resido em Osório e tenho familiares residindo no município
Sim
Sim. A 55 anos. Desde os dois anos de idade.
Sim, resido
Resido no Condomínio Interlagos, em Osório.
Questão: Você reside ou tem alguma relação com outros municípios do Litoral Norte Gaúcho? Quais municípios? Como se dá essa relação?
Não
Tenho familiares residindo em Capão da Canoa, Torres e Três Cachoeiras

Não
Possuo um apartamento em Xangrila.
Possuo imóvel em Capão da canoa
Atualmente, minha relação é nostálgica com Xangrilá. Dos 11 aos 26 anos, veraniei lá, uma época em que Xangrilá não era emancipada de Capão da Canoa, não tinha condomínios e as casas de veraneio ficavam todas na faixa entre a Av.Paraguassú e a praia.
Questão: Como seu trabalho se relaciona com o meio ambiente e as lagoas (principalmente de Osório e do Litoral Norte)?
Sim, participo do Movimento em Defesa do Litoral Norte que é especialmente atuante na área ambiental.
Não
Sim, no trabalho com a Corretagem de imóveis há muita procura por aéreas em regiões de lagoa, seja para moradia ou lazer
Participação em alguns eventos pró vida das lagoas.
Sim, trabalho com energia solar bem como frequento as lagoas
O condomínio onde resido está localizado nas margens da Lagoa do Peixoto, em Osório.
Questão: Marque os aspectos do entorno das lagoas de Osório que considere mais importantes (até 5):
Beleza cenográfica, Espaço de lazer, Pesca, Prática esportiva, Preservação de espécies, Abastecimento de água, Drenagem natural, Manutenção ecossistêmica
Beleza cenográfica, Ambiente cultural, Espaço de lazer, Prática esportiva
Beleza cenográfica, Oportunidade de rentabilização para o mercado imobiliário, Espaço de lazer, Pesca, Prática esportiva, Manutenção ecossistêmica
Beleza cenográfica, Ambiente cultural, Oportunidade de rentabilização para o mercado imobiliário, Espaço de lazer, Pesca, Prática esportiva, Preservação de espécies, Drenagem natural, Manutenção ecossistêmica
Beleza cenográfica, Oportunidade de rentabilização para o mercado imobiliário, Espaço de lazer, Prática esportiva, Preservação de espécies, Manutenção ecossistêmica
Beleza cenográfica, Espaço de lazer, Preservação de espécies, Drenagem natural, Manutenção ecossistêmica
Questão: Caso deseje, adicione itens que você considere importantes e que não estavam na lista:
Questão: Na sua opinião, quais os principais motivos para a valorização percebida no entorno das lagoas para o mercado imobiliário?
Sua beleza cenográfica
A beleza da natureza e o acesso privilegiado às lagoas.
A busca por áreas com banho de agua doce, e paisagens que proporcionam o local perfeito unindo moradia, lazer, qualidade de vida em meio a natureza e vistas exuberantes.
Especulação imobiliária
Primeiro é o fato de xangrila quase não comportar mais condomínios, visto ter virado forte tendência. Segundo ponto é que em relação a Xangrila, os nossos condomínios ficam mais bonitos e mais próximos das águas

possibilitando navegação esportiva. Terceiro ponto é que só em Osório que temos toda essa costa doce, os demais municípios nao.
Acredito que a valorização o entono das lagoas se deve à beleza do lugar, a possibilidade de desfrutar uma área de lazer no entorno das lagoas, que se deve ao fato dos condomínios "privatizarem" parte da margem lagoas, o que acaba gerando também uma sensação de mais segurança.
Sua beleza cenográfica
Questão: Você acredita que o governo municipal deve incentivar mais o investimento do mercado imobiliário, aproveitando o potencial econômico que as lagoas oferecem?
Não
Não
Sim
Sim, mas com maiores restrições
Sim, mas com maiores restrições
Sim, mas com maiores restrições
Questão: Você acredita que as lagoas de Osório estão: (1 – Totalmente Seguras até 5 – Totalmente ameaçadas)
5
5
3
2
4
4
Questão: Você considera que expansão urbana oferece algum tipo de risco às lagoas? Por quê?
Sim, porque o desenvolvimento é não sustentável, não leva em consideração o equilíbrio do meio ambiente a longo prazo. Gera pavimentação, maior impermeabilização do solo, dragagem das lagoas, desmatamento da mata ciliar, retirada da flora nativa, morte ou expulsão da fauna nativa, produção de esgoto, uso de rios e lagoas de forma não sustentável.
Acredito que sim por conta do risco de destruição ambiental, seja pela poluição ou ainda e relacionado a isso, à ameaça às espécies.
Não
Sim. Por conta da não consciência de alguns.
Da forma como estão fazendo sim. Os esgotos dos condomínios não são adequados, e possivelmente poluem as lagoas
Pelo que vejo no condomínio onde resido, a poluição da lagoa é uma realidade, o tratamento do esgoto feito por fossas é sumidoros não é suficiente. Além disso, também há o desmatamento.
Questão: Quais são os maiores conflitos existentes entre o setor da construção civil, mercado imobiliário e os ambientes com vulnerabilidades ambientais, como as lagoas e rios?

A desobediência às áreas de cheia, à não manutenção de flora e fauna natural, o uso indevido das águas.
O fato de o setor da construção civil e o mercado imobiliário terem como objetivo principal o lucro, acaba sendo incompatível com a necessidade de cuidado com as vulnerabilidades dos ambientes.
Vejo somente a questão de esgoto como algo sensível, mas defendo que que podemos utilizar mais as aéreas de lagoa para aquecer os mercados internos de Osório
Interesses.
Esgoto, desmatamento, falta de planejamento ambiental
Questão: Condomínios e loteamentos de acesso controlado oferecem mais benefícios ou prejuízos às lagoas e seus entornos? Por quê?
Se houvesse controle sobre a forma de implantação e de utilização, penso que poderiam ser benéficos para as lagoas e entornos. Entretanto, mesmo assim, privariam os demais cidadãos de ter acesso a essas áreas.
Caso haja acesso privilegiado à lagoa, entendo que cause mais prejuízo por conta da falta de controle pelos serviços públicos e, por isso, risco aumentado de poluição e desmatamento.
Benefícios, pois seguem a legislação vigente
Depende de quem se está falando. Dentro dos condomínios já vi gente com consciência ambiental e gente sem noção nenhuma.
Deve haver equilíbrio. A prefeitura deveria também investir em áreas públicas proxima as lagoas. É compreensível que um condomínio deve ser fechado, mas a prefeitura deve investir em áreas próprias também para os demais contribuintes. Parceria público privada seria uma boa. Existem áreas da prefeitura que atualmente estão jogadas
Acredito que sem uma legislação rigorosa para esgotamento sanitário e para a preservação da flora e da fauna nos entornos das lagoas, os prejuízos sempre serão maiores que os benefícios
Questão: Na sua opinião, é possível conciliar o processo de expansão urbana e a preservação ambiental em Osório? Como?
Sim, com um plano adequado de preservação ambiental, fiscalização, utilização de serviços ecossistêmicos no entorno das lagoas, utilização de florestas urbanas, desasfaltamento, remoção das barreiras na Lagoa do Marcelino, respeito à APA do Borússia, gestão dos resíduos, construção de wetlands para tratamento de esgoto.
Acredito que sim, desde que haja equilíbrio entre ambos de forma mediada pelo serviço público.
Sim, cuidados com esgoto, desmatamento controlado se necessário, fazendo reflorestamento em outras áreas.
Sim. Através de muita educação ambiental. Mas muita mesmo…
Sim, é possível. Precisa haver compensação
Para que não haja tantos prejuízos às lagoas e também aos cidadãos do município, acredito que deva existir uma legislação mais rigorosa quanto à poluição das lagoas por esgoto gerado pelos condomínios, impedir a privatização do entorno das lagoas por condomínios e também mais rigor na manutenção do ecossistema.
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Prefeito de Osório]
Nada preocupado
Pouco preocupado

Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Secretaria de Desenvolvimento de Osório]
Nada preocupado
Não sei ou não quero responder
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Secretaria de Meio Ambiente de Osório]
Nada preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Muito Preocupado
Muito Preocupado
Não sei ou não quero responder
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Câmara de Vereadores de Osório]
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Conselho de Meio Ambiente de Osório]
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Muito Preocupado
Muito Preocupado
Não sei ou não quero responder

Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Conselho de Desenvolvimento de Osório]
Nada preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Ministério Público]
Nada preocupado
Pouco preocupado
Muito Preocupado
Muito Preocupado
Muito Preocupado
Não sei ou não quero responder
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Governo do Estado do RS]
Nada preocupado
Nada preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Câmara Legislativa do RS]
Nada preocupado
Nada preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Secretaria Estadual de Meio Ambiente]
Nada preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado

Muito Preocupado
Muito Preocupado
Não sei ou não quero responder
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Secretaria Estadual de Desenvolvimento Econômico]
Nada preocupado
Nada preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [FEPAM]
Nada preocupado
Pouco preocupado
Muito Preocupado
Pouco preocupado
Muito Preocupado
Não sei ou não quero responder
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Governo Federal (presidência e ministérios)]
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Câmara Legislativa Federal]
Nada preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder

Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [Senado Federal]
Nada preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Não sei ou não quero responder
Questão: Como você avalia o trabalho (e/ou compromisso) do seguintes atores em relação à preservação ambiental: [IBAMA]
Muito Preocupado
Pouco preocupado
Pouco preocupado
Muito Preocupado
Muito Preocupado
Não sei ou não quero responder
Questão: Gostaria de deixar algum comentário sobre as questões anteriores ou trazer alguma questão não abordada?
Pergunta acima meio capciosa. Como responder sobre uma câmara ou assembleia se lá os membros divergem? Não há um consenso geral, o que é normal , portanto a pergunta ser subjetiva não cabe algumas questões acima.
Não respondi a última pergunta porque não tenho conhecimento sufiente para avaliar as ações tomadas por cada um dos órgãos citados.